

المرجع في التعليق على نصوص
القانون المدني

المطبعة
مكتبة عبد الوهاب
رئيس محكمة الاستئناف

المجلد الثاني
الإيجاز في التعليق على نصوص القانون المدني
الموافق الثاني من شهر ربيع الأول سنة ١٣٨٤



٢٠٠٤

مكتبة عالم المحررين
٢٠٠٤

المرجع في التعليق على
نصوص القانون المدني
المجلد السابع

حقوق الطبع والنشر محفوظة للمؤلف

ولا يجوز طبع أى جزء من هذا المصنف

دون تصريح كتابى من المؤلف

المرجع في التعليق
على
نصوص القانون المدني

يشتمل على نصوص القانون المدني معلقا عليها بالشرح وآراء
الفقهاء والمذكرة الايضاحية وأحكام النقض من عام ١٩٣١
حتى عام ٢٠٠٣ مقارنا بالتشريعات العربية

المجلد السابع
الإيجار - العارية - عقد المقاولة - التزام
المرافق العامة - عقد العمل - الوكالة

المستشار الدكتور
معوض عبد التواب
رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة السابعة

٢٠٠٤

التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٨ لیبی و٥٤٧ سوری و٧٦٠ عراقی و٥٦٨ لبنانی و٤٧٢ سودانی و٧٦٧ تونسى و٥٨٩ كويتى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة التزام من التزامات المستأجر الا وهو استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه اذا كان هناك اتفاق وإما بحسب طبيعة العين وطبقا لما أعدت له اذا لم يكن هناك اتفاق وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها فاذا أخل بما التزم به جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض فى الحاليتين ان كان له مقتضى .

أما إذا كان الاستعمال غير مبين فى العقد التزم المستأجر بأن يستعمل العين حسبما أعدت له وهناك التزام يقع على عاتق

م ٥٧٩

المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة وألا يتركها دون استعمال
كذلك لا يجوز له أن يستعملها في غير ما أعدت له فإذا أخل
المستأجر بهذا الإلتزام كان للمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب
المستأجر بتنفيذ هذا الإلتزام عيناً فيلزمه بإستعمال العين على
النحو الذي تستخدم فيه أو بألا يتركها دون استعمال. ^(١)

كما أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار .

أحكام القضاء :

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتغيير في وجه استعمال
العين المؤجرة المتفق عليه في العقد الحكم بالإخلاء رهين
بتوافر الضرر. مثال . بشأن تغيير المسكن الى مكتب محاماه .

مفساد المادة ٢٣ / ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
المنطبقه على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة
- أن التشريع الإستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله
القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند
إنهاء مدة العقد ، ومقرراً مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتداداً
تلقائياً أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه
الخاص بإستعمال العين المؤجرة المشار إليها في المواد ٥٧٩ ،
٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدني ، ولئن كان المستفاد من هذا
النص ان للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال
المكان المؤجر استعمالاً ينافي شروط العقد إلا أن هذا النص جاء
خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديرية في الفسخ، ولم يعرض

(١) راجع في هذا الدكتور / السهري - الإيجار والعارية ج٦ المجلد الأول الطبعة
المنقحة بمعرفة المستشار / مصطفى الفقى ص ٦٩٤ ومابعدھا .

م ٥٧٩

عليه الحكم بالإخلاء إذا توفر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، وإذا كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الإستعمال المحدد الذى أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الإستعمال ضرر للمؤجر ، فتنفى ، عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وإعتبر أن مجرد تغيير وجه إستعمال العين المؤجرة حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية فى هذا الشأن فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ س ٢٨ ص ٥٤٢)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر لإستعماله العين المؤجرة بطريقة تنافى شروط العقد المعقولة . م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه أن يلحق بالمؤجر ضررا من جراء ذلك . للقاضى سلطة تقديرية فى فسخ العقد .

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة بإستعمال العين المؤجرة المشار

م ٥٧٩

اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدني ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالا ينافي شروط العقد ، سواء كان تغييرا ماديا في العين المؤجرة أو تغييرا معنويا بتعديل الإستعمال ، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه وإذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني من أن المحظور هو تعديل الإستعمال الذى ينشأ عن ضرر للمؤجر ، فإذا إنتفى الضرر إرتفع الخطر . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن مجرد تغيير إستعمال العين المؤجرة يعتبر مخالفا لشروط الإيجار المعقولة تستوجب الإخلاء دون إستلزام توافر ركن الضرر ، ولم يمحس مدى تحقق الضرر ، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢١/٦/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥٠٥)

إخلاء المستأجر لإستعماله المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المقبولة وتضرر بمصلحة المؤجر . شرطه . أن تكون بغير رضا المؤجر .

من المقرر أنه يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك

م ٥٧٩

المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة .

(الطعن ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٠/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٧٠)

تقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجر من عدمه. إستقلال محكمة الموضوع بها . الحكم بأن إقامة حظائر الدواجن بجزء من الحديقة يعتبر إستعمالا ضارا غير مألوف . سائغ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣ / ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، وتقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجرين المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان إستخلاصه سائغا وإذ كان الحكم المطعون فيه قد إعتد بتقرير الخبير الذى إنتهى الى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والعين المؤجرة يتمثل فى أن إقتطاع الطاعن جزءا من الحديقة وإقامة ثلاث حظائر للدجاج ورابعه للحمام عليها يعتبر استعمالا غير مألوف وينطوى على إقلاق لراحة السكان وإضرار بالصحة العامة، وهو قول منطقى له سنده فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٠/٦/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٩٤)

الإتفاق على حظر إستخدام المستأجر لبدروم المنزل وحديقته. إخلاء المستأجر لمخالفته شروط العقد . لا خطأ .

جرى قضاء هذه المحكمة من أن للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر فى إستعماله للمكان بالتزاماته

م ٥٧٩

المتعلقة بهذا الإستعمال المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى والتى تلحق بالمؤجر ضررا - ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذى نظم حقوقهما وإلتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - إستعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء المستأجر مخالفته الشروط المعقولة فى عقد الإيجار - موافقا لصحيح القانون ومؤدىا الى النتيجة التى خلص اليها فإن النعى عليه مخالف لل القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٩٣)

التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال . شرطه . حصوله على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه فى عقد الإيجار « مثال » .

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الإستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر

م ٥٧٩

للمؤجر ، فتنفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا .
ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير
بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت
إنتفاء الضرر يجعله متعسفا في إستعمال حقه فى طلب الفسخ
تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى
التي تنص على أن « يكون إستعمال الحق غير مشروع فى
الأحوال الآتية : إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى
الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير
الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من
المطعون ضده وإستعمل إحدهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية
والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال
العين المؤجره كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس
قضاه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى .

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٠٦٧)

مادة ٥٨٠

(١) لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

(٢) فاذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٧٩ لىبى و٥٤٨ سورى و٤٧٣ سودانى و ٥٩٠ كويتى
و٧٧٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة
و٦٩٤ اردنى .

الشرح والتعليق :

تقوم هذه المادة أيضا بإيضاح التزام آخر من التزامات المستأجر وهو التزامه بألا يحدث أى تغيير فى العين المؤجرة دون ان يحصل على اذن مسبق من المؤجر والمقصود بالتغيير هو التغيير المادى وليس مجرد تغيير استعمال العين .

فإذا أحدث تغييرا أصبح مخلا بالتزامه اذا ما ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير بدون اذن أما اذا لم

م ٥٨٠

يترتب على التغيير ضرر فإن للمستأجر ان يحدثه ولو بغير اذن المؤجر على ان ذلك مشروط بأن يعيد العين الى أصلها عند انتهاء الايجار اذا ما طلب منه المؤجر ذلك.^(١)

وإذا كان التغيير ضارا فليس للمستأجر ان يجريه فاذا أدخل المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة دون اذن المؤجر فإن للاخير الزامه بأن يعيد الشئ الى الحالة التى كانت عليها كما ان له الحق ان يطالبه بالتعويض ان كان له مقتض .

أحكام القضاء :

إخلاء المستأجر لاستعماله العين استعمالا ينافى شروط العقد باحداث تغيير ماذى بها أو تغيير معنى . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر . القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمسك المؤجر بما ورد فى العقد من حرمان المستأجر من أى تغيير . تعسف فى استعمال حق الفسخ . مثال بشأن إقامة بناء فى العين .

(الطعن ٤٥٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩ / ٥ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١١٣١)

قيام المستأجر بتغيير مسكنه الى مشغل ومصنع ملابس بغير موافقة المالك إستخلاص . توافر الضرر فى حق المؤجر من عدمه . من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائعه .

إذ كان الحكم المطعون فيه إستخلص من أوراق الدعوى وفى حدود سلطته الموضوعية أن الطاعنه غيرت إستعمال شقة النزاع

(١) راجع فى هذا الدكتور / السهوى - المرجع السابق ص ٦٩٩ وما بعدها .

م ٥٨٠

عن الغرض المتفق عليه فى عقد الإيجار وخالفت بذلك شروط الإيجار المعقوله بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغير ضرر مستنده فى ذلك الى تقرير الخبير الإستشارى وكان إستخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا قانونا وإذا كان ما أورده الحكم فى ذلك وتؤدى اليه المقدمات التى ساقتها فإن النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد .

(الطعن ٤٥٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/١١ س ٢٨ ص ١١٧٧)

منع المستأجر من إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره وضار بالمؤجر إلا بإذنه صراحة أو ضمنا . م ٥٨٠/١ مدنى . ورود الإذن فى صيغة عامه . لا يبيح للمستأجر إجراء تعديلات تحو معالم العين وتمس كيانها بحسب ما أعدت له.

مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجره إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا باذن المؤجر ، ويستوى أن يكون الإذن صريحا أو ضمنيا وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا و تعين إلزام نطاقه ومداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامه تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الإلتفاع بالعين ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجره وما أعدت له بحسب تلك الطبيعه ، ولا ينصرف هذا الإذن الى التعديلات الجوهريه التى تحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها .

(الطعن ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣)

م ٥٨٠

انتفاع المستأجر بشقتين متلاصقتين فى مبنى واحد
بطريق الإيجار . إجراؤه فتحه بينهما تيسيرا للإنتفاع بهما
دون أن يلحق ضرر بالعين المؤجره أو المؤجر وجوب رفض
دعوى الإخلاء لهذا السبب .

إذ كانت محكمة النقض قد إنتهت الى رفض الطعن -
المنضم - المرفوع من المطعون عليه فى الطعن المائل عن الحكم رقم
٧٥١ لسنة ٣٠ ق إستئناف الإسكندرية الذى قضى بصحة ونفاذ
عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه - المالك - الى
الطاعن الأول عن الشقه رقم ٨ والملاصقة للشقه رقم ٧ - موضوع
التداعى المائل - فإن مؤدى ذلك ان التغيير الذى قام به الطاعن
مستأجر الشقتين - بإجراء فتحه بينهما لتيسير الإنتفاع بهما -
لم يترتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، وكان من المقرر
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التغيير المحظور على
المستأجر فى حكم المادة ٢٣/٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو
الذى يلحق ضررا بالعين المؤجره أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون
عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليقة بالرفض .

(الطعان ٥١٩ لسنة ٤٦ و ٩٨٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٢/٤/ ١٩٨٠
س ٣١ ص ١٠٦٩)

إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى
أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال شرطه . حصوله
على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه
المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص
عليه فى عقد الإيجار «مثال» .

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجزت من أجله فإن تحدد هذا الإستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن تقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر كذلك يمتنع على المستأجر أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنففى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية :

إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من المطعون ضده وإستعمل إحدهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجره كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى .

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٠٦٧)

م ٥٨٠

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب اتباعه . أثره . عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشأه مدة سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق جلسة ١١/٣/١٩٩٢)

عدم جواز تحايل المستأجر لتغيير استعمال العين المؤجرة الى غير اغراض السكنى بعد نفاذ ذلك القانون لتعطيل احكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك .

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢١/١٠/١٩٩٣ س ٤٤٤ ص ٣٥)

للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة . شرطه . ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه .

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١/١٠/١٩٩٣ س ٤٤٤ ص ٣٥)

للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة بمجرد استعمالها استعمالا مخالفا لشروط عقد الايجار . عدم اشتراط حدوث ضرر للمؤجر م ١٥٨ مدنى تغيير استعمال العين الذى أجرت من أجله . مؤداه . وجوب قصره عليه . عدم جواز تغييره بغير اذن المؤجر . الاستثناء . الا يترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظرا صريحا بتغيير الاستعمال . م ٥٧٩ مدنى . علة ذلك .

(الطعن ١٤٦٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٧/١١/١٩٩٣)

م ٥٨٠

الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين الى غير أغراض السكنى . حق المؤجر فى تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين الى الغرض الأسمى . لا يحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة . علة ذلك .

لما كان الترخيص للمستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير ذلك من الأغراض المهنية أو التجارية أو الصناعية ميزة جديدة نصت عليها المواد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٧ ، ١٩ من القسانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقررت للمؤجر فى مقابل هذه الميزة حق اقتضاء أجرة إضافية وفقاً لمعايير محددة وبالتالى يحق للمؤجر تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بتلك الميزة وليس له التحلل منها بإرادته المنفردة اعتباراً بأن من المقرر فى العقود التبادلية - ومنها عقد الإيجار - انه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل شروط العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ومن ثم فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة خولها له القانون والرجوع الى الغرض الأسمى من الإيجار مرة أخرى مع إنقاص الأجرة تبعاً لذلك لما فى ذلك من إهدار للتوازن بين حقوق الطرفين بغير سند من أحكام القانون .

(الطعن ٤١١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٦/٦/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٩٧٢)

(١) يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك مادامت الطريقة التى توضع بها هذه الاجهزة لاتخالف الاصول المرعية ، وذلك مالم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار .

(٢) فاذا كان تدخل المؤجر لازما لاتمام شئ من ذلك . جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل، على ان يتكفل بما ينفقه المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
الواد التالية :

مادة ٥٨٠ لىبى و٥٤٨ سورى و٧٤ سودانى و٥٩١ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« ويزيد المشروع ان للمستأجر ان يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط الا يخالف الأصول المرعية والا يهدد سلامة العقار واذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر كأن يطلب منه تقوية الحيطان جاز له أن يطلب تدخله على أن يرد له ما انفقه من المصروفات » .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أحكام وضع أجهزة حديثة فى العين فتوضح ان للمستأجر ان يضع فى العين المؤجرة الاجهزة الحديثة اللازمة والنافعة كتوصيلات الماء والكهرباء والغاز والتليفون وليس للمؤجر المعارضة فى ذلك .

أحكام القضاء :

مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون ان المشرع أجاز للمستأجر أن يضع فى العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهرباء وما الى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر ان يعارض فى إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافرت شروط ثلاثة : ١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزة فى العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار . ٢ - أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية . ٣ - وأن يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر ، ولايغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى الإعتراض على إجراء التوصيلات .

(الطعن ١٣٣٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٢/١٢/١٩٩١ ص ٤٢٢ ١٨٤٢)

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات «التأجيريه» التى يقضى بها العرف ، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .
النصوص العربيه المقابله :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربيه
المواد التاليه :

مادة ٥٨١ لىبى و ٥٥٠ سورى و ٧٦٣ عراقى و ٤٧٦ سودانى
و ٥٩٤ كويتى و ٧٧٩ / ١ من قانون المعاملات المدنيه لدولة الإمارات
العربيه المتحده .

المذكورة الايضاحيه :

« ينص المشروع على الزام المستأجر باجراء الترميمات
التأجيريه التى يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر
أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة الالتزام الثالث من التزامات المستأجر وهو
القيام بالترميمات التأجيريه التى يقتضيها العرف أو الاتفاق
والمقصود بالترميمات التأجيريه هى الترميمات البسيطة التى
يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفاً ويرجع فى تحديد
هذه الترميمات الى العرف فاذا لم يوجد عرف عدت الترميمات
تأجيريه اذا كانت الضرورة اليها تنشأ من استعمال العين

م ٥٨٢

الاستعمال المألوف فاذا أخل المستأجر بهذا الالتزام كان للمؤجر اللجوء الى التنفيذ العيني الجبرى والرجوع عليه بالمصروفات والتعويض ان كان له مقتضى .

أحكام القضاء :

حق المؤجر فى طلب الزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيريه عينا أو الترخيص له بإجرائها على نفقة المستأجر . لاحق للمؤجر فى طلب هذه النفقات متى قام المستأجر فعلا بهذه الترميمات .

مفاد نص المادة ٥٨٢ من القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيريه التى جرى العرف بأن تكون على عاتقه ، وإصلاح الأدوات الصحيه وإستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كانت نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض ان الإستعمال العادى للعين قد إقتضاه ، لما كان ذلك فإنه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيريه عينا كما له أن يطلب الترخيص له فى إجرائها بنفسه على نفقة المستأجر إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى إختار المستأجر القيام بها بنفسه .

(الطعن ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧٥٠)

(١) يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٨٢ لىبى و٥٥١ سورى و٧٦٤ عراقى و٤٧٥ سودانى
و٥٦٨ لبنانى و٥٩٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« حدد المشروع العناية الواجبة فى اامفاظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا اذا أثبت ان هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه، ويكفى فى ذلك أن يثبت انه قام بالعناية المطلوبة عنه ، فإذا كان التلف يرجع الى استعمال الشئ استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيريه التى اقتضاها الاستعمال المألوف للشئ فهى عليه كما تقدم فاذا لم يتم بها فانه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بيان كيفية المحافظة على العين المؤجرة فتوضح ان على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الايجار وان يبذل فى ذلك عناية الرجل المعتاد وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه ويتعين عليه ان يخطر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله قانونا .

أحكام القضاء :

الإستيلاء على عقار ليكون مدرسة إساءة إستعماله وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره . لا يدخل فى نطاق الإستعمال غير العادى بل هو خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه .

متى كان ما نسبته الطاعنه الى وزارة التربية والتعليم من إساءة إستعمال العقار - المستولى عليه ليكون مدرسه - وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى بل يكون ان صح وقوعه خطأ جسيما . يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه لاتشملة الزيادة المقرره مقابل مصاريف الصيانه والإستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٢٦/٢/١٩٧٠ س ٢١ ص ٣٥٢)

تلف العين المؤجرة أو هلاكها . القرينه القانونية على ثبوت الخطأ فى جانب المستأجر م ٥٨٣ مدنى . جواز نفيها بإثبات المستأجر للسبب الأجنبى أو خطأ المؤجر أو عيب فى ذات العين .

م ٥٨٣

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى ان المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجره مرده الى خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يدل له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجره إنتفت مسئولية المستأجر .

(الطعن ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١١/٢٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧٥٠)

الحكم بإخلاء المستأجر لتغييره وجه إستعمال المكان المؤجر مخزنا للأثاث الى ورشة نجاره بما يرتب ضررا للمؤجر .
لا خطأ .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإخلاء الى الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره إستعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث الى ورشة لأعمال النجاره وطلائها وأنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة الطعون عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الإستعمال من ضوضاء ، فضلا عن تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لإعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافه وحسن المظهر ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى .

(الطعن ٧٧٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١/٢٧/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤١٣)

م ٥٨٣

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجرة بغير خطأ المستأجر .
عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا إذا
ثبت وقوع خطأ منه . لا محل لتطبيق مسؤولية المستأجر المفترضه
عن حريق العين المؤجرة . م ٥٨٤ مدنى . علة ذلك .

(الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧٦٨)

مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن
إستعمالها استعمالا غير مألوف . مفترضه . م ٥٩١ مدنى جواز
نفيتها . بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى
لايد له فيه .

(الطعن ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٨/١٠/١٩٩٠)

عدم جواز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزه أو منفعة كان
ينتفع بها . إلتزامات المستأجر للمؤجر طلب إزالة ما أحدثه
المستأجر من تغيير مادى بالعين المؤجرة ضار به وإعادة العين الى
ما كانت عليه . المادتان ٥٨٠ ، ٥٨٣ مدنى .

(الطعن ٦٣٠٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٣/٧/١٩٩٤)

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها
الاستعمال المألوف . التزام بتحقيق غاية وليس ببذل عناية .
شموله أعماله الشخصية وأعمال تابعيه وكل شخص له صلة به
مكنته من الإضرار بالعين المؤجرة . انتفاء مسئوليته بإثباته
السبب الأجنبى .

إذ كان التزام المستأجر طبقاً للأحكام العامة فى القانون
المدنى بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف

م ٥٨٣

الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا يقتصر على الأعمال الصادرة من
شخصه وإنما يتسع لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص
مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يسبب
استعمالها كأقاربه وضوفه وخدمه والمستأجر من باطنه ،
والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا ببذل عناية ، فلا
يكفى لدفع مسؤوليته أنه بذل العناية الواجبه فى رقابة تابعيه بل
عليه أن يثبت السبب الأجنبى إذ تتحقق مسؤوليته بمجرد تحقق
سبب الضمان فيتعين عليه اصلاح التلف وتعويض المؤجر إن كان
لذلك مقتضى .

(الطعن ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠ / ١٠ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠٦٦)

مادة ٥٨٤

(١) المستأجر مسئولاً عن حريق العين المؤجره الا اذا أثبت ان الحريق نشأ عن سبب لايد له فيه .

(٢) فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيماً فى العقار. هذا مالم يثبت ان النار ابتدأ شوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٣ لىبى و ٥٢٢ سورى و ٤٨٧ سودانى و ٥٦٦ لبنانى .

المذكرة الايضاحية :

« طبق المشروع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق فجعله مسئولاً الا اذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه فاذا لم يستطع اثبات ذلك كان مسئولاً عن التعويض مسئولية تعاقدية ... فاذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولاً ... ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية .»

الشرح والتعليق :

هذه المادة تتناول بيان مسئولية المؤجر عن الحريق الذى يحدث بالعين المؤجرة. ذلك ان حريق العين المؤجرة أمر خطير

م ٥٨٤

ولهذا شدد من مسؤولية المستأجر عن الحريق الى حد بعيد حتى يواجه بذلك خطورة الحريق .

ويشير الاستاذ الدكتور / السنهوري الى ان المشرع قد جعل مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر. (١)

والمستأجر الذى يدعى ان الحريق وقع عن سبب أجنبى عليه عبء اثبات السبب الاجنبى .

جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق:

إذا ما قامت مسؤولية المستأجر العقدية ولم يستطع ان يثبت السبب الاجنبى كان عليه ان يعرض المؤجر عن الاضرار التى تصيبه بسبب الحريق .

ولما كانت المسؤولية عقدية فهو لا يعرض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد .

تأمين المستأجر على مسؤوليته عن الحريق:

مسؤولية المستأجر عن الحريق مسؤولية جسيمة ومن ثم تكون له مصلحة جدية فى أن يؤمن على مسؤوليته كيفية توزيع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين المتعدين .

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد واحترق هذا العقار كانوا جميعا مسئولين عن الحريق مسؤولية عقدية سواء احترق بعض أجزاء العقار أو كله تقع المسؤولية على كل مستأجر بالنسبة الى

(١) راجع فى هذا الدكتور / السنهوري - المرجع السابق ص ٧٥٥ وما بعدها .

م ٥٨٤

العقار كله على أن هنا لا يوجد بينهما تضامن حيث حدد
المشرع الى ان كلاً منهم مسئول عن الحريق بنسبة الجزء الذى
يشغله إلا إذا ثبت أن النار قد بدأت من الجزء الذى يشغله أحد
المستأجرين فيكون وحده هو المسئول عن الحريق .

أحكام القضاء :

إعتبار الحكم الطاعن مسئولاً عن الحريق . إستناده فى ذلك
الى إقراره والى أن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة مادام
لم يقدم الدليل على وقوعه بسبب أجنبى لا يد له فيه . كفاية
ذلك لحمل قضائه . النعى عليه بالخطأ فى بعض التقارير
الواقعية غير المؤثرة فى قضائه . غير منتج .

متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه إعتبر الطاعن
مسئولاً عن الحريق بإقراره أمام محكمة أول درجة ، وعلى أساس
أن المستأجر مسئول عن الحريق إلا أن يثبت أنه وقع بسبب أجنبى
لا يد له فيه ، الأمر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعوى . وإذ
كانت هذه الأسباب كافية لحمل قضائه ، فإنه لا يعيبه أن يكون
قد أخطأ فى بعض التقارير الواقعية التى لا يتأثر بها قضاؤه ،
وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقارير التى تزيد بها غير
منتج ولا جدوى منه .

(الطعون أرقام ٦٠١ ، ٦١٣ ، ٦١٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة
١٢ / ٣ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٥٦٨)

الحريق بالعين المؤجرة . إعتباره نوعاً من التلف . مسئولية
المستأجر عن أفعال مستخدميه ولو فى غير أوقات العمل وفعل
زائريه ونزلاته م ٣٧٨ من القانون المدنى السابق .

(الطعن ٥٤١ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٨٨)

م ٥٨٤

العين المؤجرة . شمولها الملحقات التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . مؤدى ذلك . إساءة استعمال هذه الملحقات أو الإنتقاص من منافع المبنى يعد إساءة استعمال للعين المؤجرة وضرراً بسلامة المبنى .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . ولازم ذلك أن كل إساءة استعمال لهذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها ، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى .

(الظعن رقم ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٤٧٩)

مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة . مفترضة . مؤداه . عدم انتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبى لا يد له فيه . م ٥٨٤ / ١ مدنى . علة ذلك .

(الظعن ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٥

يجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو باحداث ضرر بها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٨٤ لىبى و ٥٥٣ سورى و ٥٧٥ عراقى و ٤٧٧ سودانى
و ٥٧٥ لبنانى و ٥٩٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« الزم المشروع المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل شئ يهدد سلامة العين مما لا يستطيع ان يعلمه من تلقاء نفسه كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أو أن يقع اغتصاب عليها فان لم يقم المستأجر بهذا الواجب وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولاً » .

الشرح والتعليق :

تتولى هذه المادة بيان ضرورة اخطار المستأجر للمؤجر بما يوجب تدخل هذا الاخير فالمستأجر يلتزم باخطار المؤجر بكل أمر من شأنه ان يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر .

ان نص المادة ٥٨٥ من القانون المدني الجديد وان
أوجبت على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر
يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو
ينكشف بها عيب فليس مؤدى هذا النص ان يكون لزاما على
المستأجر أن يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه
بالاصلاحات .

(الطعن ٣١٧ لسنة ٢١ق - جلسة ١٧/٣/١٩٥٥ س ٦ ص ١٠٢)

لئن كان التقنين المدني الملغى قد خلا من نص مقابل لنص
المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذى يوجب على المستأجر ان يبادر
الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، فان الرأى كان
مستقرا فى ظل القانون القديم على أن هذا الالتزام وان لم ينص
عليه صراحة فى هذا القانون ، الا ان واجب العناية بالشئ المؤجر
الذى كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون على المستأجر
يقتضى منه ان يبادر باخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين
المؤجرة أو يصيبها بضرر مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه عن غير
طريق المستأجر متى ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد
تسلمه العين المؤجرة ، فان قصر فى القيام بهذا الاخطار وأصيب
المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا عن تعويض هذا
الضرر ، على أن الالتزام بالاخطار يسقط عن عاتق المستأجر اذا
كان المؤجر قد علم بالخطر فى الوقت المناسب أو اذا كان مع
تسليمه العين المؤجرة الى المستأجر لم يتخل له نهائيا عن حفظها
ورعايتها . بل استبقاهما لنفسه أو لأحد اتباعه اذ فى هذه الحالة

م ٥٨٥

يفترض انه قد علم بالخطر الذى يهدد سلامة العين ، أو كان يجب ان يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق طريق تابعه الذى عهد اليه بحفظ العين ورعايتها .

(الطعن ٣٦٢ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٨ / ٤ / ١٩٦٥ س ١٦ ص ٤٥٢)

علم المؤجر بالخطر المهدق بالعين المؤجرة فى وقت مناسب . أثره . سقوط التزام المستأجر باخطارة للتدخل . م ٥٨٥ مدنى .

من المقرر - وعلى ما يجرى به قضاء هذه المحكمة - ان التزام المستأجر باخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخلة وفقاً للمادة ٥٨٥ من التقنين المدنى يسقط عن عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر المهدق بالعين المؤجرة فى الوقت المناسب . وإذ كان الثابت من صحيفة الإستئناف أن الطاعن - وزير الداخلية بصفة وهو المستأجر - تمسك بعدم التزامه بالاطار استناداً إلى علم المطعون عليه - المؤجر - باستيلاء الشرطة العسكرية - على السيارة المؤجرة فان الالتزام الواقع على عاتق وزارة الداخلية - المستأجرة - يكون منتفياً لإنعدام أساسه ولأنه يعتبر تحصيل حاصل، وبالتالي فلا مسئولية على عدم الإخطار ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بتأييد الحكم المستأنف على إقرار وجهته فى بناء مسئولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالإخطار الملزم به المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدنى دون أن يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهري الذى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قاصر البيان .

(الطعن ٩٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٢٦)

مادة ٥٨٦

(١) يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الاجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

(٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٨٥ لىبى و٥٥٤ سورى و٧٦٥ عراقى و٥٦٩ لبنانى
و٤٧٩ سودانى و٧٦٨ تونسى و٥٨٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت
بأى طريق آخر فى المواعيد المتفق عليها واذا لم يتفق على ميعاد
ففى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فى الأراضى
الزراعية وان لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة وهى تقضى بأن
الاجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة ».

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة الالتزام الجوهري للمستأجر وهو الالتزام
بسداد الاجرة فيلتزم المستأجر بوفاء الاجرة عن مدة الايجار كلها

م ٥٨٦

ويتعين عليه ان يفى بها كلما اتفق عليها واذا اتفق على الوفاء بهما دفعة واحدة فليس له ان يجبر المؤجر على قبولها أقساطا وليس للمستأجر ان يتخلص من التزامه بالاجرة بأن يرد العين المؤجرة قبل نهاية المدة حتى ولو ادعى بعدم صلاحيتها للانتفاع كما يلتزم بدفع الاجرة وملحقاتها كثمن الماء والكهرباء وعليه ان يفى بالاجرة الى المؤجر الذى تعاقد معه أو مع نائبه القانونى واذا اتفق على ميعاد معين لدفع الاجرة فيجب دفعها فيه . (١)

أما اذا لم يوجد اتفاق معين يجب اتباع العرف فاذا لم يوجد عرف طبقت القواعد العامة والقواعد العامة هى لا أجره الا عند استيفاء المنفعة .

أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين لا على تصرف قانونى بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر على الزراعة التى كانت قائمة بالعين المؤجرة وأن قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به ، فانه لا تشريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته منه يزيد على نصاب البينة .

(نقض جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية ص ٤٠)

متى تبين ان المستأجر رفع دعوى مطالبته بالاجرة بأن الأرض المطالب بأجرتها ليست هى الأرض التى تم التعاقد عليها، فانه

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٤٤٢ وما بعدها .

م ٥٨٦

يتعين ان تقوم محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب على تحققه من تغيير وجه الرأى فى الحكم، فاذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله فى أسبابها بالرد عليه، فان فى ذلك ما يعيب حكمها بالقصور .

(نقض جلسة ١٩٥٨/٥/٥ س ٩ مج فنى مدنى ص ٤٧٠)

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فاذا تعرض للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين ، حق للمستأجر أن يجبس عنه الاجرة عن مدة التعرض .

(نقض جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٥٧٢)

لا تبرأ ذمة المدين بمجرد ارسال حوالة بريدية بقيمة الدين بل بقبض قيمتها فعلا ، وعلى المدين اثبات ذلك .

(نقض جلسة ١٩٦٩/١/٣٠ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٢٢٣)

توقى الاخلاء:

جواز توقى طلب الاخلاء بأداء الأجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن ٣٢٩ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/٥/١٢ س ٢٧ ص ١٠٨٧)

الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه بالإخلاء . ماهيتها .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه

م ٥٨٦

بالإخلاء هي تلك المستحقة فعلا في ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر - وقد بلغ مأربه - أن يقف عند هذا الحد دون المضي في سلوك سبل التقاضى في شأنها وإلا فقد لزمته نفقاته .

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٣٠ ص ٤٠ س ٨٠٤)

تنفيذ حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره في سداد الأجرة . تحكمة الموضوع إعادته إليها بعد وفاته بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية . لا يغير من ذلك ما ورد بنص م ١٨ / ب ق ١٣٩ لسنة ١٩٨١ بشأن توقي المستأجر تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد ولا الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/١٧ ص ٤٤ س ٢٢٨)

توفي المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه . شرطه . الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . إلزام المحكمة بالتحقق من حصول الوفاء بها ولو لم يطلبها المؤجر .

المقرر أنه يتعين - لكى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء - الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى باعتبار أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء بإعمال أثره في الدعوى دون موجب لطلب من المؤجر .

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١ ص ٤٤ س ٢٨٥)

م ٥٨٦

تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بحقها فى توفى الحكم بالإخلاء بإيداعها الأجرة المستحقة وملحقاتها وتقديمتها المستندات المؤيدة لذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ٣٠/٥/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٩٣٤)

قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء . تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه .

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٦/١٢/١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٦٤٣)

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن النص فى المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه « ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية » يدل على أن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف توكيلاً للحكم بالإخلاء ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع هو الوسيلة

م ٥٨٦

القانونية لإبراء ذمة المدين ، ولا يؤثر فى صحة العرض والإيداع خصم رسم الإيداع من المبلغ المعروض طالما أن رفض العرض لم يكن هناك ما يسوغه ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده عرض على الطاعن مبلغ جنيه بموجب إنذار عرض معلن له فى ١٩٨٩/١٢/٣ حتى تبرأ ذمته من دين الأجرة الواردة بتقرير الخبير وإذ رفض الطاعن هذا العرض دون مبرر تم إيداعه خزينة المحكمة ثم أجرى عليه خصم مصاريف الإيداع ، وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا العرض ، والإيداع ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن ٣٦٩٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٧ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى . علة ذلك .

(الطعن ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٣ لم ينشر بعد)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٨٨١٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٠٧٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أن مفاد نص المادة ١٨ / ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أن التكرار في الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة بإخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء في تلك الدعوى مردده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فيها بعدم القبول أو بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار ، كما أن صدور قرار بشطب الدعوى لا يعدو أن يكون - وعلى ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات - قراراً من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توفى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بأن يستمر المؤجر في دعواه حتى يحكم فيها إذ أن مآل دعواه الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان ، ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما امتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد أن المستأجر تأخر في سداد أجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوفى حكم الإخلاء أو الطرد بسدادها مع المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة على مجرد سبق إقامة المطعون ضده على الطاعن الدعوى رقم

مدنى كلى دسوق بمقولة تأخره فى الوفاء بالأجرة على الرغم من أن تلك الدعوى لا تصلح سابقة لذلك ، إذ الثابت بالأوراق أن المطعون ضده حضر فيها بوكيل عنه بجلسة ١٩/٥/١٩٨٥ وانسحب تاركاً الدعوى للشطب فقررت المحكمة شطبها ولم يثبت بمحضر تلك الجلسة أو الجلسات السابقة عليها ما يفيد أن هناك أجرة متأخرة فى ذمة الطاعن لم ينازع فيها وأنه توفى الحكم بالإخلاء بسدادها مع المصروفات والنفقات الفعلية بعد إقامة الدعوى ، ومن ثم فإن هذه الدعوى لا تصلح - بهذه الحالة - أن تكون سابقة فى الدعوى الحالية التى تستند إلى التكرار لعدم الوفاء بالأجرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع استناداً إلى تلك الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ١٧/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الاحلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها :

الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر فى وفاء الأجرة لا يقيد محكمة الموضوع اذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر فلها ان تعيده الى العين المؤجرة اذا ما أوفى الأجرة المستحقة وملحقاتها الى المؤجر قبل اقفال باب المرافعة أمامها ، ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة مخالفه ذلك لنص أمر متعلق بالنظام العام فى قانون ايجار الاماكن ، واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى أن المطعون ضدها الأولى - المستأجرة - قد أوفت الأجرة المستحقة عليها وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الأساس بتمكينها من عين النزاع فانه يكون قد طبق صحيح

م ٥٨٦

القانون فلا يعيبه تحدى الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى أوفت الأجرة المستحقة عليها بعد تنفيذ حكم الطرد ولا حاجة به - من بعد - الى أن يعرض الى طلب بطلان صحيفة الدعوى المستعجلة والحكم فيها واجراءات تنفيذه ويتعين رفض هذا النعى .

(الطعن ٥٢٩ لسنة ٥٠٥ق - جلسة ٤/٤/ ١٩٨١س ٣٢ص ١٠٣٤)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات دون الفوائد . ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٧٥٤ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٧/٢/ ١٩٨٢س ٣٣ص ٢٥٤)

لما كان المشرع قد رتب بنص المادة ٢٣/ ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر الحق في طلب اخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة ، فان التأخير في سداد الاجرة الاضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير في أداء الأجرة الأصلية اذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة قانونا .

(الطعن ٥٢٦ لسنة ٤٨ق جلسة ١٨/ ١١/ ١٩٨٢س ٣٣ص ٩٥٧)

عدم إستفادة المستأجر من رخصة سداد الأجرة مع المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . أثره . إمتداد حقه فى الاستفادة حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف .

(الطعن ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣/ ٦/ ١٩٨٥س ٣٦ص ٩٠٧)

قضاء محكمة أول درجة باخلاء المستأجر ، رغم سداده الأجرة حتى قفل باب المرافعة خطأ فى القانون . عدم التزام

م ٥٨٦

المستأجر بموالة السداد في مرحلة الاستئناف لتوقى الحكم بالاحلاء. علة ذلك .

(الطعن ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣/٦/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٩٠٧)

الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب وقيمة استهلاك المياه . تخلف المستأجر عن الوفاء بها .خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة .

(الطعن ٢٠٨٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ٢٥/١٢/١٩٩١)

شمول الأجرة المستحقة الضرائب وقيمة استهلاك المياه والأجرة الاضافية عن مدة التأجير مفروشا .

تكليف المستأجر بالوفاء شرط لقبول دعوى الاخلاء لعدم سداد الأجرة خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى ماهية الأجرة المستحقة م ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م. ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٨/٥/١٩٩٢)

التزام المستأجر بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة فى ذمته وما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم تقديمه الدليل على استيفاء المؤجر- المطعون ضده الأول - قيمة الشيكات من الجهة المسحوب عليها. لا عيب .

إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة فى ذمته وما تكبده المؤجر المطعون

م ٥٨٦

ضده الأول من مصروفات ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الإستئناف فلا يسوغ له قلب عبء الإثبات والتمسك بسجبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور وارسالها بالبريد للمطعون ضده الأول بل يتعين عليه أن يقيم الدليل على أنه استوفى قيمتها فعلاً من الجهة المسحوب عليها هذه الشيكات ومن ثم فلا يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢١/ ١/ ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٨٥)

سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف . مسقط لحق المؤجر في الإخلاء . م ١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نص في المادة ١٨ / ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن - يدل على أن المشرع رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى ، ولو أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء .

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ٣٠/ ٥/ ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٩٣٤)

رسم النظافة . مناط فرضه . عن طريق المجالس الخلية لكل محافظة . قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى . قضاء الحكم على إعتبار أن قرار محافظ

م ٥٨٦

القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢٪ من القيمة
الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة . خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٦٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٩)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى
الإخلاء للتأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو
صدوره من لا حق له فى توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى
وجوب صدوره من المؤجر الأصلي . علة ذلك . التزام الحكم
المطعون فيه هذا النظر . صحيح فى القانون .

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٤٨)

اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها
واعتبار هذا الوفاء ميراثاً لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم
دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة
بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات
الرسمية ورسوم الميكروفيلم . قصور وخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٦/١٢/١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٦٤٣)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب أن تبين المحكمة
مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة
وما سدد منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت عليه
قضاءها .

(الطعن رقم ٢٢٤٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٤٠٤)

م ٥٨٦

قيمة إستهلاك المياه . عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى دون ما اتفق عليه فى العقد . اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها . مؤدى ذلك . وجوب بيانها فى التكاليف بالوفاء .

(الطعن ٨٧٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٤ لم ينشر بعد)

رسم النظافة . فرضه على العقارات المبنية . جوازى للمجالس الخلية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٧/١٣)

القيمة الإيجارية . ماهيتها . مقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة . شمولها الضرائب الأصلية والإضافية . تخلف المستأجر عن الوفاء بها . خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة .

(الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

الضريبة على العقارات المبنية . مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها . ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية . خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره . تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية

م ٥٨٦

الأصلية والإضافية . عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب . خضوعه
لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة .

(الطعن ٥١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٠/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن
الاستثنائية . خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره .
تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة
والضرائب العقارية الأصلية والإضافية .

(الطعن ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٤/٦/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٣/١/٢٠٠٠)

(الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٨)

المنازعة فى الأجرة:

المنازعة فى الأجرة القانونية المطالب بها . وجوب الفصل
فيها قبل القضاء بالإخلاء باعتبارها مسألة أولية ولازمه للفصل فى
الطلب المطروح .

(الطعن ٦١٥٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١١/١١/١٩٩٣)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . شرطه . منازعة المستأجر
جدياً فى مقدارها أو فى استحقاقها . أثره . وجوب بحث هذه
المسألة الأولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١/١١/١٩٩٣)

م ٥٨٦

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر بشأن تحديد الأجرة القانونية استنادا الى خلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٢٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة المستحقة. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فيه.

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢٢ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٨)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجره . منازعة المستأجر فى مقدارها أو إستحقاقها . التزام محكمة الموضوع بالفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء والا كان حكمها قاصرا .

(الطعن ٤٧٠٥ لسنة ٦٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٠ لسنة ٦٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٩)

(الطعن ٣٠٤٣ لسنة ٦٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٦)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة المستحقة. وجوب الفصل فى هذه

م ٥٨٦

المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٠٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

المنازعة فى مقدار الأجرة أو إستحقاقها - وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ١١٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٤/٥/١٢)

الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها خلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ١٢٣٥ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

إدعاء الغير إدعاءا جديا بأنه المالك للعين المؤجرة . إعتباره منازعة فى إستحقاق المؤجر للأجرة . وجوب تصفيته قبل الفصل فى طلب الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ ص ٤٦١ ١٠٣١)

إعراض الحكم عن بحث دفاع ابداه المستأجر بحسب الأجرة الى حين البت فى منازعة ملكية العين المؤجرة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للحكم فى دعوى الإخلاء المؤسسة على الإمتناع عن سداد الأجرة وقضائه بالإخلاء. قصور مبطل .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ ص ٤٦١ ١٠٣١)

م ٥٨٦

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم سداد الأجرة . منازعته في مقدار الأجرة المسماة في الصورة الضوئية لعقد الإيجار المقدمة من المطعون ضدها وتمسكه بتكليفها بتقديم الأصل لإتخاذ اجراءات الطعن عليه . الثغرات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع استنادا الى ان المطعون ضدها قدمت أصل عقد الإيجار ولم يعترض عليه الطاعن رغم خلو الأوراق من تقديمه . مخالفة للثابت بالأوراق .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٥/١١/١٩٩٥)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار أجره القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٥/١١/١٩٩٥)

(الطعن ٢٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٥/١٢/١٩٩٤)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية للفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ٥٧٢٩ لسنة ٦١ ق جلسة ٣/١١/١٩٩٥)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا في مقدار الأجرة القانونية . وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١١/١٢/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٣٦٠)

م ٥٨٦

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وأن نزاع بشأنها مطروح على القضاء ولم يفصل فيه بعد. ودلل على ذلك بالمستندات. أطراح الحكم المطعون فيه دفاعه لعدم صدور حكم نهائى فى هذا النزاع والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور.

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١١/١٢/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٣٦٠)

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية. ودلل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير فى دعوى تخفيض الأجرة. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور.

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١١/١٢/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٣٦٠)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة فى إستحقاق الأجرة. من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ١٠١٨٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٤/١/١٩٩٦)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة. مناطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. المنازعة فى سداد الأجرة. وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ٣/٤/١٩٩٦)

م ٥٨٦

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . شرطه . ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا . وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ٥٠٠٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٠/٤/١٩٩٦)

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٣/٤/١٩٩٦)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب بحث المنازعة حول الأجرة القانونية وتحديد ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر عدم إيراد الدليل على مقدار الأجرة المستحقة وماسد منها قصور .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٢/٥/١٩٩٦)

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٣)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا في مقدار الأجرة المستحقة . وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل في طلب الإخلاء سواء كانت بدعوى مبتدأ أم مجرد دفاع في دعوى الإخلاء .

(الطعن ٣٧٩٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٣/٥/١٩٩٦)

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٩٣)

تمسك الطاعن بسداده الأجرة المستحقة وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بمذكرته المقدمة في الإستئناف بسداده للأجرة المستحقة بموجب إنذارات عرض . إلتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن من عين النزاع تأسيساً على أنه لم يسدد الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة في الإستئناف ودون أن يبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر منها

م ٥٨٦

خلال فترة المطالبة وما سدد منها وما بقي دون سداد . خطأ في تطبيق القانون وقصور .

(الطعن ١٦٠٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٨ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .

(الطعن ٧١٨٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٨/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني . وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ٢٧١١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٣١/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر ، تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ذلك أن بطلان

م ٥٨٦

التكليف يتعلق بالنظام العام ، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به .

(الطعن ١٧٩٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ١٣ / ١ / ٢٠٠٢ لم ينشر بعد)

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها ، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في استحقاقها طبقاً لأحكام القانون ، فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أم في استحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه ، ثم تقضى في طلب الإخلاء على ضوء ما يكشف عنه الفصل في النزاع المثار من المستأجر .

(الطعن ١٧٩٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ١٣ / ١ / ٢٠٠٢ لم ينشر بعد)

محل الوفاء:

الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه . مؤداه . عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٣٤٧ / ٢ ، ٥٨٦ / ٢ مدني .

(الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١١ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٨٣١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٣ / ١٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى باعتباره الشريعة التى تسود سائر المعاملات على سبيل الدوام والإستقرار وكان نص المادة ٢/٥٨٦ من القانون المدنى على أنه (ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك) يدل على أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك فإذا لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء فى موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقائه مدينا بها - وليس فى قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج عن هذا الأصل ، ذلك أن نص المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ لا يتضمن ما يشير إلى رغبة المشرع فى تعديل مكان الوفاء بالأجرة وإنما أراد به - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية ، وما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن ييسر على المستأجر سبل الوفاء بالأجرة بأجراءات قدر أنها أيسر من إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات متى شاء المستأجر أن يسعى إلى الوفاء بالأجرة وترك أمر تحديد مكان الوفاء بها ، ليظل هو موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

(الطعن ٢٠٠٣ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٧/٥/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن وفاء المستأجر بالأجرة محل دعوى الاخلاء لتكرار إمتناع المستأجر عن سدادها أو التأخير فى الوفاء بها قبل رفع هذه الدعوى مؤداه إنقضاء التأخير كشرط لتوافر التكرار وأنه يجب على المحكمة عند الحكم بالإخلاء أن تتحقق من وقوع التأخير فى سداد الأجرة إلى ما بعد انقضاء

المواعيد المحددة للوفاء بها وبأن سدادها تم بعد رفع الدعوى وأن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر وما سدده منه وما بقي في ذمته والدليل الذى اقامت عليه قضاءها ، كما أن من المقرر أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٣٤٧ من القانون المدنى على أنه إذا لم يكن محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات ".....فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال" وفى المادة ٢/٥٨٦ منه على انه " ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " يدل على انه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الاجرة ان يسعى الى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك - فاذا لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها فى موطنه فلم يحمل دينه الى المؤجر كان المستأجر غير مخلاً بالتزامه بالوفاء بالاجرة - رغم بقائه مديناً بها - وكانت تشريعات ايجار الاماكن لم تتضمن نصاً يخرج عن هذا الاصل - وكان من المقرر أيضاً ان اغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان دفاعاً جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهى اليها اذ يعتبر ذلك الاغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه بما مؤداه انه اذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها ان تنظر فى أثره فى الدعوى فان كان منتجاً فعليها ان تقدر مدى جديته حتى اذا ما رأته متمسكاً بالجدية مضت الى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فان لم تفعل كان حكمها قباصراً ، وانه متى قدم الخصم الى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فانه يكون معيباً بالقصور.

(الطعن ١٣٠٤ لسنة ٧٠ جلسة ١٣/٦/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٥٦ لىبى و ٥٥٥ سوري و ٧٦٩ عراقي و ٤٨٠ سودانى و ٥٨٧ كويتى .

المذكورة الايضاحية:

« الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على العكس... وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر ان يحتفظ بايصالات دفع الأجرة خمس سنوات (سقوط الدين بالتقادم) وكفيه ان يحتفظ بالايصال الأخير » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان الوفاء بقسط من الاجرة قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة عليه حيث ان المستأجر هو المكلف باثبات انه دفع الاجرة وتسرى فى هذا الشأن قواعد الاثبات العامة .
أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين ، لا على تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر

م ٥٨٧

على الزراعة التي كانت قائمة بالعين المؤجرة وان قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به فانه لا تشريب على المحكمة ان هي أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته يزيد على نصاب البيئة .

(الطعن ٣٢٢ لسنة ٢١ ق جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ٢٨٠)

لا تشريب على محكمة الموضوع ان لم تستعمل حقها فى توجيه اليمين المتممة اذ هو من الرخص القانونية التى تستعملها ان شئت بلا الزام عليها فى ذلك ولو تحققت شروط الحق فى توجيهها .

(الطعن ١٠٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٦٧٣)

إختصاص القضاء المستعجل . قاصر على إتخاذ الإجراءات الوقتية . عدم جواز الإتفاق على إسباغ إختصاص آخر له . الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر . لا يحول دون إلتجائه لقاضى الموضوع للفصل فى أصل النزاع .

جرى قضاء هذه المحكمة على أن إختصاص القضاء المستعجل يقف عند إتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الإتفاق على إسباغ إختصاص له يجاوز هذا الحد ، ومن ثم فإن التجاء الطاعنه الى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقت بطرد المستأجر - المطعون عليه - لا يحول دون حقه فى الإلتجاء الى محكمة الموضوع للفصل فى أصل

م ٥٨٧

النزاع بإعتبارها صاحبة الولاية العامة فى المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاها المشرع الإختصاص فى الأنزعه الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن .

(الطعن ١٤٣٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧١٣)

النص فى عقد الإيجار على إعتباره مفسوخا عند عدم الوفاء بالأجره دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء . مؤذاه . تحقق الشرط الفاسخ الصريح . أثره . سلب القاضى سلطته التقديرية فى صدد الحكم بالفسخ .

لما كان عقد الإيجار ينص فى بنده الرابع على أنه « إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد الإيجار فى موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة الى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ تعتبر يده فى هذه الحالة يد غاصب » فإنه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ولا يبقى له فى إعتبار الفسخ حاصلًا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التى بنى عليها .

(الطعن ٦٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٣٢٠)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن النص فى المادة ١٧٦ من قانون المرافعات على أنه يجب أن تشتمل الأحكام على الأسباب التى بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يقصد بإيراد الأسباب مجرد أن يستكمل الحكم شكلا معينا بل أن تتضمن مدونات الحكم ما يطمئن

المطلع عليه إلى أن المحكمة قد ألت بالواقع المطروح عليها، ومحضت ما قدم إليها من أدلة ، وحصلت منها ما تؤدي إليها ، حتى يكون الحكم موضوع احترام وطمأنينة الخصوم ، ويحمل بذاته آيات صحته ، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون ، فإذا كانت الدعوى المطروحة هي طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، فيجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن الخصوم إلى أن المحكمة ألت بمقدار الأجرة المستحقة وما سدده المستاجر منها قبل رفع الدعوى ، ثم قبل إقفال باب المرافعة أمامها ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا بأنهم ومورثهم كانوا منتظمين فى سداد الأجرة ودللو على ذلك بإيصالين يفيدان سداد أجرة شهرى مايو ويونيه سنة ١٩٨٤ يحملان بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى ومحضر حجز إدارى على أجرة عين النزاع أوقعته مراقبة الايرادات بمحافظة القاهرة تحت يد المستاجر بتاريخ ١٩٨٤/٧/١ وفاء للعوائد المستحقة على العقار . وخمسة إيصالات سداد لهذه الجهة . ثم أربعة محاضر عرض للأجرة على المطعون ضدها الأولى بعد رفع الدعوى أعقبها إيداع قطعت المطعون ضدها الأولى على الإيصالين المبصومين بخاتمها والمنقوش سنة ١٣٩١ هـ . وندبت محكمة أول درجة خبيرا انتهى فى تقريره المؤرخ فى ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن البصمتين المنسوبتين لقالب ختم المطعون ضدها الأولى لم يؤخذا من قالب خاتمها الذى أجرت عليه المضاهاة والمنقوش بتاريخ ١٤٠٨ هـ، فلما تبين غشمة أول درجة أن تاريخ خاتم المضاهاة لا حق على تاريخ تحرير الإيصالين أعادت الأوراق للخبير ليجرى المضاهاة على أوراق تحمل بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى فى تاريخ معاصر لتاريخ

الايصالين فأنتهى الخبر في تقريره المؤرخ ١٩٩٣/١/٨ إلى تعذر المضاهاة لعدم تقديم المطعون ضدها الأولى لأوراق مبسوطة بخاتمها في تاريخ معاصر و بجلسة ١٩٩٣/٤/٦ قررت المطعون ضدها الأولى بشخصها أنه يتعذر عليها احضار مثل هذه الأوراق وأنها ترغب في العدول عن إرسال الأوراق للطب الشرعى ، فاعتبرت محكمة أول درجة ذلك منها عدولا عن الطعن بالتزوير وأقامت حكمها على هذا الأساس فذهب الحكم المطعون إلى أن المطعون ضدها الأولى لم تعدل عن الطعن بالتزوير . وأقام قضاءه بالإخلاء على أن المستأجر وورثته لم يسددوا أى مبالغ من الأجرة المستحقة ، ما خلا انذار العرض الناقص ، وأن الخبر انتهى فى تقريره المؤرخ ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن بصمة الخاتم الواردة على الايصالين السالفين تخالف بصمة الخاتم الصحيح للمطعون ضدها الأولى ، دون أن يتضمن الحكم ما ينبىء عن أنه تنبه إلى أن ذلك الخاتم قد صنع فى تاريخ لاحق على تاريخ الإيصالين . ولا إلى أن الطاعنين قدموا محضرا بالحجز الإدارى على الإيجار وخمسة ايصالات سداد ، ولا أنهم قدموا أربعة محاضر بعرض الأجرة ثم ايداعها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف الثابت فى الأوراق وراى عليه القصور المبطل بما يوجب نقضه .

(الطعن ٧٥٦٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٨/١/١٢ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة وما فى حكمها ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع

م ٥٨٧

باطلا بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة ، وكانت المادة ٥٨٧ من القانون المدنى تعطى للمستأجر قرينة قانونيه بسيطه يجوز اثبات عكسها على أنه قام بوفاء الأجرة عن مدد سابقة على المدة التى قام بسدادها. لما كان ذلك وكان الطاعن قدم أمام محكمة الموضوع إيصال سداد الأجرة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٩٩ وتمسك بدلالته وأنه قرينه على سداده خمسين قرشا شهريا من قيمة استهلاك المياه عن فترة المطالبة الوارده بالتكليف طبقا لعقد إيجار عين التداعى . ولم يجحد المطعون ضدهم ذلك الإيصال ولم يجادلوا فى دلالته فإذا ما جاء التكليف بالوفاء متضمنا مطالبة بسداد قيمة الإستهلاك الفعلى للمياه دون خصم ما قام بسداده مع أجرة العين فإنه يكون قد تضمن مبالغ تزيد عما هو مستحق فى ذمته مما يبطله وتكون الدعوى غير مقبولة . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وأهدر القرينه المستفادة من ذلك الإيصال بمقولة أن تاريخه لاحق على مدة المطالبة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٨/ ٣/ ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بالوفاء بالأجرة المطالب بها وتدليله على ذلك بإيصال غير مطعون عليه . إغفال الحكم المطعون فيه أعمال أثر القرينه المنصوص عليها بالمادة ٥٨٧ مدنى قصور .

(الطعن ٢٢٧٦ لسنة ٦٨ق جلسة ١/ ١٢/ ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تقديم الطاعن إيصالاً غير مطعون عليه يفيد سداد أجرة أحد الأشهر المطالب بها. أثره بطلان التكليف بالوفاء . مخالفة ذلك . خطأ .

(الطعن ٢٥٦٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء
بالأقساط السابقة على هذا القسط جواز إثبات عكس ذلك م ٥٨٧
مدنى .

(الطعن ١٧٠٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٣ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة
عليه مالم يقم الدليل على عكس ذلك . م ٥٨٧ مدنى . تمسك
الخصم بها . مؤداه . وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها
وبحثها . إغفال ذلك . قصور . .

(الطعن ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية ان يضع فى العين المؤجرة اثنا أو بضائع أو محاصيل أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين. أو عن كل مدة الايجار اذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو اذا قدم المستأجر تأمينا آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية:

مادة ٥٨٧ لىبى .

المذكرة الايضاحية :

« من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالاجرة مدة الايجار دون ان تزيد على أجرة سنتين هذا ما لم تكن الاجرة قد عجلت فان عجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجيل مدة أخرى ... وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات وفى الأراضى الزراعية المواشى والآلات الزراعية والمحاصيل.....واذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات فى العين كان للمؤجر ان يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقا للقواعد العامة ».

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة ضمانا من ضمانات الأجرة وهو قيام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة تضمن الاجرة وتفى قيمتها بمقدار الاجرة لمدة سنتين أو أقل اذا قلت مدة الايجار عن سنتين ويجوز اعفاء المستأجر من هذا الالتزام اذا اتفق على ذلك صراحة أو ضمنا .

واذا أخل المستأجر بهذا الالتزام بأن لم يضع منقولات كافية من أول الامر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية كان للمؤجر طلب الفسخ مع التعويض وله أيضا ان يطلب التنفيذ العينى وفقا للقواعد العامة .

يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها ، فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر ان يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد اذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٨ لىبى و ٥٥٦ سورى ٥٧١ لبنانى و ٧٨٨ تونسى و ٥٨٨ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

» وحق المؤجر فى الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الامتياز فان نقلت دون إذن

المؤجر ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية جاز للمؤجر ان يوقع حجزاً تحفظياً عليها في مدة ثلاثين يوماً من وقت علمه بنقلها تمهيداً لاستردادها .. حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين وما زاد على ذلك فلا حبس .»

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة ضماناً آخر من ضمانات استيفاء الأجرة الا وهو حق المؤجر في الحبس .

ويتمشى حق المؤجر في الحبس مع حق الامتياز المقرر له ، من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق .

ويحق للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة طالما كانت الأجرة وقت مطالبة المستأجر للمؤجر بالتسليم حالة كلها أو بعضها ومن ثم يحق له أن يرفض التسليم وأن يحبس العين المؤجرة الى أن يستوفي ما هو مستحق من أجرة .^(١)

كما يحق للمؤجر أيضاً أن يحبس العين المؤجرة حتى ولو لم يحل الأجل الشرط لدفع الأجرة إذا سقط حق المستأجر في الأجل لشهر إفلاسه أو إعساره أو إضعافه التأمينات المقدمة . ويعتبر المؤجر متنازلاً عن الضمان في الحبس رغم استحقاق الأجرة إذا كان قد سلم العين المؤجرة برضاه الى المستأجر .

(١) راجع في هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٣٠٣ .

إمتياز دين أجرة المبنى والأراضي الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات العين المؤجره . قاصر على أجرة سنتين . إمتياز المؤجر حسن النية . عدم تقدمه على إمتياز هيئة التأمينات الإجتماعية إلا فى حدود أجرة سنتين . م ١١٤٣ مدنى .

النص فى المادة ١١٤٣ من القانون المدنى على أن « أجرة المبنى والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعا إمتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجره وملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز... » مفاده أن إمتياز دين الأجر على المنقولات الموجوده بالعين المؤجره قاصر على أجرة سنتين ، ولما كان دين الأجره المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيها فقط وكان الحكم المطعون فيه قد خصهم بكامل دين الأجره المستحق لهم وقدره ٧٥٠٥ جنيها على سند من القول بأن دين الهيئة الطاعنه - الهيئة العامه للتأمينات الإجتماعيه - طبقا للفقرة الرابعه من المادة ١١٤٣ من القانون المدنى لا ينفذ فى حقهم مع أن ذلك النص فيما فرضه من استبعاد حقوق الامتياز التى تتقدم إمتياز المؤجر ومن بينها البالغ المستحقة للخزانة العامه والتى إعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعنه فى مرتبتها بالماده ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ، لا يكون بالنسبة للأجره على إطلاقها ، وإنما يعنى الأجره التى حددتها الفقرة الأولى من ذات الماده بسنتين فقط ، ومن ثم فإن إمتياز المؤجر بإعتباره حسن النيه - طبقا للماده ١١٣٣ مدنى - لا يتقدم على امتياز الهيئة الطاعنة إلا فى حدود

م ٥٨٩

سنتين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٢٢)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي . إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة . أثره . إعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض .

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي وإذ ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

(الطعن ٦٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٥/٤/١٩٩٢ س ٤٣ ص ٥٨٩)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي . إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة . أثره . اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي ، وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠٣١)

مادة ٥٩٠

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا ابقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٨٩ لىبى و ٥٥٧ سورى و ٧٧١ عراقى و ٥٧٦ لبنانى
و ٤٨١ سودانى و ٧٧٩ تونسى و ٥٩٥ كويتى و ١/٧٠٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« تعرض هذه المادة وما بعدها لالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الايجار وهى تقابل المواد ٣٧٨/٤٦٣ و ٣٩٤ - ٣٩٥/٤٨١ - ٤٨٢ من التقنين الحالى .

وبين المشروع ان المستأجر الذى يستبقى العين بعد نهاية الايجار ان يتجدد ، فعليه ان يدفع تعويضا يراعى فيه القيمة الايجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر . وليس فى هذا الا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن من الخير ذكره لاهميته العملية .

الشرح والتعليق:

راجع شرح المادة ٥٩١ .

أحكام القضاء :

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني ان العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفي الوفاء بهذا الالتزام ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولى عليها استيلاء ماديا فيخلها بما عساه يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها ، فان أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكه له ، فانه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفه الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر .

(٣/١١/١٩٣٢مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٣٧)

الالتزام برد العين المؤجرة . عدم كفاية التنبيه بالاخلاء للوفاء به . وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني ان يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر ان يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه

م ٥٩٠

برد الأطيان المؤجرة الى مورث الطاعنين فى نهاية مدة الايجار فبينما يقول المطعون عليه ان علاقة الايجار مع المورث انقضت بتأجيره الاطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم . وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وان المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالاجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه ان صح اعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لايفترض معها تجديد عقد الايجار الاصلى - بعد اذ نيه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالاخلاء - فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٥٣٢)

احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا . توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف القضاء بالتزامه بالاجرة عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا . خطأ .

(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠١٩)

مادة ٥٩١

(١) على المستأجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لايد له فيه .

(٢) فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس، ان المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٠ لىبى و٥٥٨ سوري و٧٧٢ عراقى و٤٨٢ سودانى و٥٧٧ لبنانى و٧٨١ تونسى و٥٩٦ كويتى و١/٧٠٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« فاذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ما لم يثبت ان هذا التلف لم يكن بخطئه » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة والمادة السابقة أحكام رد العين المؤجرة حيث يلتزم المستأجر بأن يرد الى المؤجر عند انتهاء الايجار العين ذاتها التى سلمت اليه مع جميع ملحقاتها .

م ٥٩١

فالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار هو التزام بأن يرد العين ذاتها لا أن يرد بدلاً منها عيناً أخرى .

وقد تناولت المادة ٥٩١ التزام المستأجر برد العين حيث توجب عليه أن يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها وإن إثبات هذه الحالة يقع على عاتق المستأجر^(١) لأنه إذا لم يثبتها في محضر تسلم فيفترض انه قد تسلمها بحالة حسنة الى أن يثبت هو غير ذلك . كما يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار سواء أكان هذا الإنتهاء بإتفاق الطرفين أو بنص في القانون .

مسئولية المستأجر عن الهلاك أو التلف :

ان التزام المستأجر في حالة الهلاك أو التلف هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية .

ويرى الدكتور / السهورى ان نص م ١/٥٩١ يوهم ان^(٢) المستأجر مسئول عن الهلاك أو التلف ، ولا يستطيع التخلص من المسؤولية الا باثبات السبب الاجنبى . ولكن القول بذلك يجعل هناك تعارضاً واضحاً بين المادة ٢/٥٨٣ والمادة ١/٥٩١ ، مع انه من الميسور التوفيق ما بين النصين . ذلك ان المادة ١/٥٩١ مدنى لم ترد ان تنسخ حكم المادة ٢/٥٨٣ ، ولا يزال المستأجر ، حتى تحت حكم المادة ١/٥٩١ مدنى ، يستطيع التخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف باثبات ان الهلاك أو التلف لم يكن بخطأه ، ويكفى في ذلك ان يثبت انه بذل عناية الشخص المعتاد .

وان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب أجنبى لايدله فيه .

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس عقد الايجار ط٤ سنة ١٩٨٥ ص٤٩٨ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور / السهورى المرجع السابق ج٦ ص٦٠٠ ، ٦٠٣ وما بعدها .

أحكام القضاء:

إذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو عن فعل خدمة وإنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمسألة المستأجر طبقاً للمادة ٤٦٣ من القانون المدني المختلط عند رد الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار بحالته أو رد قيمته .

(نقض جلسة ١١/٤/١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٤١٣)

المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لايد له فيه ..

(الطنع ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

مؤدى نص المادتان ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدني ان المشرع جعل معيار العناية التي فرضها الشارع على المستأجر في استعمال العين المؤجرة والحفاظة عليها معيار مادی هو عناية الرجل المعتاد ، وان المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لايد له فيه .

(الطنع ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

متى أقام الحكم قضاءه على القرينة القانونية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدني والتي تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان بأوصافها انها

سلمت له في حالة حسنة حتى يقدم الدليل على العكس ، وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الإيجار ولم يقيم باثبات ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة الى اقامة الدليل على ان هذا التلف لم يكن موجودا بها وقت ان تسلمها المستأجر لان القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية سالفه الذكر والتي لم ينقضها المستأجر بالدليل العكسي .

(الطعن ١٠٠ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٢٣ س ١٩ ص ٩٨٣)

الإلتزام برد العين المؤجرة - عدم كفاية التنبيه بالإخلاء للوفاء به وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الإنتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفي للوفاء بهذا الإلتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع في حقيقته يدور حول وفاء الطاعن عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجرة الى مورث الطاعنين في نهاية مدة الإيجار فبينما يقول المطعون عليه أن علاقة الإيجار مع المورث انقضت بتأجيله الأطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون بإستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه

إستمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، وهو دفاع جوهري ، يترتب عليه إن صح إعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجره فى نهاية العقد ووضعتها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفاده من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأصلى - بعد إذ نيه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالإخلاء فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٥٣٢)

إحاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجره تحت تصرفه عند إنتهاء الإيجار كفايه لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها إستيلاء ماديا. توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند إنتهاء الإيجار بإعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف. القضاء بالزامه بالأجر عن مده لاحقه لعدم عرضه العين المؤجره عرضا حقيقيا. خطأ.

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان تنفيذ إلتزام المستأجر برد العين المؤجره يكون وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها إستيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا . وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن المستأجر - وجه للمؤجر خطابا - عند إنتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير استلامه ، طلب فيه إعتبار عقد الإيجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه فى التصرف وكان الحكم المطعون

م ٥٩١

فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بأجرة الماكينه - عن مدة لاحقه - على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينه. بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع انه إجراء غير مطلوب في واقع الدعوى ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ في جلسة ٢٨/٤/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠١٩)

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجره بغير خطأ المستأجر. عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا اذا ثبت وقوع خطأ منه لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره م ٥٨٤ مدني .
علة ذلك .

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجره - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ولا يكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسؤولية المؤجر في هذه الحالة مسؤولية عقديه مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسؤولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره المنصوص عليها في المادة ٥٨٤ من القانون المدني في حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجره في حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجره لا يجوز القياس عليه .

(الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ في جلسة ١٣/٥/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧٦٨)

مادة ٥٩٢

(١) اذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار، التزم المؤجر ان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفق فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(٢) فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا ان يطلب من المستأجر ازلتها . وله ان يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الازالة ان كان للتعويض مقتضى .

(٣) فاذا اختار المؤجر ان يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة ان تنظره الى أجل للوفاء بها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٩١ لىبى و ٥٥٩ سورى و ٧٧٤ عراقى و ٥٨٣ لبنانى و ٧٨٣ سودانى و ٥٩٨ كويتى و ٧٠١ اردنى .

المذكرة الايضاحية:

« المؤجر يكون له عند انقضاء الايجار الحق فى استبقاء ما استحدثه المستأجر من التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين: ما أنفقه المستأجر فى التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار حتى لو كان المستأجر قد استحدث هذه التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته » .

أحكام القضاء:

متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على ان كل ما يحدثه المستأجر فى الأعيان المؤجرة من اصلاحات أو انشاءات يكون ملكا للمؤجر ثم باع المؤجر هذه الاعيان فتنقل بحكم القانون الى المشتري وتبعا لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان .

(نقض جلسة ٢٢/١١/١٩٥١ س ٣ مج فنى مدنى ص ٨٣)

اذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الايجار وتسليم العين المؤجر وإزالة ما عليها من مبان . فانه يجب وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة فى المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ - الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله - إضافة قيمة المباني الى طلب فسخ عقد الايجار والتسليم باعتبار ان طلب الإزالة طلب أصلى وأن طلبات المؤجر وان تعددت الا ان منشأها جميعا هو عقد الايجار مما يتعين معه ان تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقا للمادة ٤١ منه .

(نقض جلسة ٣٠/٦/١٩٥٥ س ٦ مج فنى مدنى ص ١٣٢٨)

م ٥٩٢

انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة ، لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم لأنه يعلم ان هذه الأرض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر ، الا أن رأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذى يبنى فى الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه ، فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى ان البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذى أسقط حقه فى طلب الازالة وطبق عليه حكم البانى بحسن نية ، فانه لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق جلسة ١١/٦/١٩٦٤ س ١٥ ص ٨٢٠)

البناء أو الغراس أو غيرهما من التحسينات التى يستحدثها المستأجر فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قد نص بالفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدنى على التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار الا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بالألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(نقض جلسة ١٤/١١/١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٦٦٠)

ملكية المستأجر للبناء الذى يقيمه بالأرض المؤجرة . لا تصلح سندا لأخذ الأرض بالشفعه بإعتباره جارا مالكا .

م ٥٩٢

حق المستأجر على المبنى التى أنشأها على العين المؤجره لا يعدو أن يكون حقاً مصيره الختمى الى الزوال بإنهاء الإيجار إذ لا يكتسب عليها حقاً بوصفها مالا ثابتاً إلا لفترة محدودة ، فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

(الطعن ١٨٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢٧ / ١٠ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٩٧)

تأجير أرض فضاء لمدة ثلاثين سنة . الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا تؤول ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد أو انتهاء مدته . الإتفاق على إستحقاق الأجره الوارده فى العقد سواء أقيم المصنع أم لم يقم . خضوع ذلك الإيجار لأحكام القانون المدنى دون قانون إيجار الأماكن .

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجره هى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو إنتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار على إعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، مادام أن الأجره المتفق عليها قانوناً فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبنى أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد ، وإذ إنتهى الحكم المطعون فيه الى أن عقد الإيجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه أحكام القانون

م ٥٩٢

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .

(الطعن ٣٥١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٤٧٢)

خلو عقد الإيجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم لإلتزام المؤجر بإجراء المرمات أثره . عدم جواز الرجوع على المؤجر بما أنفقه المستأجر على العين فى الترميمات الضرورية لإستكمال الإنتفاع بها .

إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه لا يكلف المؤجر لعمل أية مرمه إلا إذا إشتراط فى العقد الزامه بذلك ، وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر ان يرجع على المؤجر بما أنفقه فى الترميمات الضرورية التى قصد بإجرائها مجرد إستكمال الإنتفاع بالعين المؤجره .

(الطعن ٤٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٦/١١/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٠٣)

إلتزام المؤجر بأن يرد الى المستأجر ما أنفقه فى التحسينات بالعين المؤجره أو مازاد فى قيمتها بعلمه ودون معارضته . شرطه . ألا يكون هناك إتفاق يقضى بغير ذلك .

يلتزم المؤجر طبقاً للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدنى بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه فى التحسينات التى إستحدثها فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو مازاد فى قيمة

م ٥٩٢

العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك إتفاق يقضى
بغير ذلك .

(الطعن ٧٩٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٧ س ٢٩ ص ٦٩٥)

إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجره من ماله الخاص بدون
إذن من المؤجر . م ٥٩٢ مدنى . عدم إبداء المؤجر رغبته فى
تملك هذا البناء . أثره . اعتباره مملوكا للمستأجر . عدم جواز
إلزامه بمقابل إنتفاعه به .

خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - الذى
ينطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى
يقيمه المستأجر فى العين المؤجره دون علمه أو رغم معارضته ،
أو استبقائه ، فان طلب إزالته وجب على المستأجر أن ينزعه من
العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها، وللمؤجر ان يطلب
تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العين إن كان له مقتضى، وإن
طلب استبقائه فعليه ان يرد للمستأجر أدنى القيمتين ، ما أنفقه
فى هذه المباني أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء
الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون
ملكاً لصاحب العين المؤجرة معلقاً على شرط واقف هو إعلان
رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكاً للمستأجر تحت شرط فاسخ
ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون
فيه أن المطعون عليهم - المؤجرين - لم يبدو رغبتهم فى تملك
المباني التى أقامها الطاعن المستأجر . من ماله الخاص ، فإن هذه
المباني تبقى مملوكه لهذا الأخير ولا يحق للمطعون عليهم أن
يطلبوا بمقابل انتفاع عنها .

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/١٢ س ٣١ ص ٧٩٤)

م ٥٩٢

اقامة المستأجر انشاءات فى نطاق العين المؤجرة تملك المؤجر لها منذ اقامتها عدم التزام المستأجر بأجرة مستقلة عينا اعتبار أجرة العين شاملة لإنتفاع المستأجر بالبناء المستجد .

« لئن كان الاتفاق على أن البناء الذى يوجد المستأجر فى العين المؤجره يكون ملكا للمؤجر فى مقابل تعويض أو بلا تعويض ، يترتب عليه ملكية المؤجر للبناء من وقت إنشائه ، ولا يكون للمستأجر بالنسبة اليه إلا حق شخصى يخوله الانتفاع به إنتفاعه بالعين المؤجره نفسها ، وتكون فى هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلا فى عقد الإيجار هى مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما ان الاتفاق قد اقتصر على تملك المؤجر للبناء دون تحديد أجره إضافية له . لما كان ذلك وكان البند الخامس فى كل من عقدى الإيجار لم يتضمن الاتفاق على أى أجرة إضافية عن انتفاع المستأجرة - المطعون عليها الأولى - بالبناء الذى تحدثه بالعين المؤجرة على نفقتها ، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب التعويض مقابل انتفاع المطعون عليها الأولى بالحجرات التى أقامتها على نفقتها لأن من حقها الانتفاع بكامل العين المؤجره من الأرض والبناء فإنه يكون قد أخذ فى الاعتبار أن الأجرة المتفق عليها أصلا فى العقد هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد » .

(الطعن ٨٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٨/٤/١٩٨١ س ٣٢ ص ١١٦١)

م ٥٩٢

البناء والغراس والتحسينات التى يوجد بها المستأجر فى العين المؤجرة . له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يتفق على غير ذلك . الاتفاق على أيلولتها الى المؤجر عند انتهاء العقد . أثره . إنتقال حقه الى التعويض عنها عند نزع ملكية الأرض المؤجرة .

إذا أقام المستأجر مبان فى العين المؤجرة المنزوعة ملكيتها فإن الأصل ان المستأجر إذا ما أوجد بالعين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات كان له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . فإذا ما وجد إتفاق بين المتعاقدين يبين مصير هذه المباني عند انتهاء مدة الإيجار فتتبع أحكامه ويعمل به لأن العقد شريعة المتعاقدين ، فان نص الاتفاق على أن تكون المنشآت التى تقام بمعرفة المستأجر على الأرض المؤجرة ملكا للمؤجر عند إنتهاء العقد لأى سبب من الأسباب التى ينقضى بها الإيجار فان ذلك يرتب أحقية للمؤجر فى أن تؤول اليه ملكية هذه المباني عند انتهاء عقد الإيجار ، فإذا ما نزعت ملكية الأرض المؤجرة وترتب على ذلك إنهاء الإيجار واستخلصت المحكمة ان هناك اتفاقاً من هذا القبيل فان حقه ينتقل الى التعويض الذى تقدره الجهة نازعة الملكية .

(الطعن ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٢٥)

الزام المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفق فى التحسينات التى أقامها بعلمه ورضاه فى العين المؤجرة . م ٥٩٢ / ١ مدنى . مناطه . تحديد عناصر هذا التعويض وكيفيته .

م ٥٩٢

النص في المادة ٥٩٢/١ مدنى على أنه « اذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما تزيد من قيمة العقار التزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الايجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو مازاد من قيمة العقار ما لم يكن هناك إتفاق يقضى بغير ذلك يدل على أن المشرع إذ ألزم المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه في التحسينات التي أقامها بعلمه ورضاه في العين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية سواء كانت بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات وقد حدد معالم وعناصر هذا التعويض وأبان عن كيفية ووقت تقدير عناصره .

(الظعن ١٧٣٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٠/٥/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٦٩٤)

حق المؤجر في طلب إزالة المبانى التى يقيمها المستأجر دون علمه في العين المؤجرة م ٥٩٢ مدنى . إستخلاص علم المؤجرة من عدمه . من سلطة محكمة الموضوع . متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدنى أن المشرع خول المؤجر الحق في طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته وأن استخلاص علم المؤجر أو معارضته من عدمه مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الظعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٩/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٦)

م ٥٩٢

التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر ما أنفقته على المبنى المؤجرة
أو التحسينات التي أحدثها عند انقضاء العقد . م ٥٩٢ مدني .

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٣/٥/١٩٩٠ س ١١ ص ١٨٤)

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم
المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن
ما يجب اتباعه . أثره . عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشأه مدة
سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق جلسة ١١/٣/١٩٩٢)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٩٢ لىبى و ٥٦٠ سورى و ٧٧٥ عراقى و ٥٨٤ لبنانى
و ٥٦٩ سودانى و ٧٧٢ تونسى و ٥٩٩ كويتى و ٧٠٢ أردنى .
الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة متى يحق للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار
وان يؤجر من الباطن فيبين من المادة ان كل مستأجر له الحق فى
ان يتنازل عن الإيجار للغير .

فالأصل جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن وأما
المنع فلا يكون الا باتفاق أو بنص فى القانون (١) وما يبرر ذلك هو
ان شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند إبرام العقد .

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٥٧١ .

وراجع الدكتور/ السهوى - المرجع السابق ص ٨٠٧ وما بعدها .

م ٥٩٣

ويجوز للطرفان ان يتفقا على انه ليس للمستأجر ان يتنازل عن حقه فى الايجار للغير وهو ما يطلق عليه الشرط المانع من الايجار .

وهذا الشرط ليس بالضرورة ان يكون صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيا .

وسواء أكان هذا الشرط صريحا أو ضمنيا فهو استثنائي فلا يجوز ان يتوسع فى تفسيره ويترتب على هذا ما يأتى :

أ - يجوز للمستأجر على الرغم من وجود الشرط المانع ان يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة .

ب - يجوز له ان يعير العين المؤجرة .

ج - يجوز تعيين مدير لادارة المتجر .

كما لايجوز أيضا التعسف فى التمسك بالشرط المانع.

أحكام القضاء :

« عقد الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه ألخ » .

(الطعن ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

« المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، ويستوى ان يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها ألخ » .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٦)

م ٥٩٣

مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن المالك أثرها نشوء حق المؤجر فى إخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن كتابى صريح من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ، وان حق المؤجر فى الإخلاء فى هذه الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فىبقى هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك .

(الطعن ٢٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٩٤٣)

الإيجار من الباطن - ماهيته - عبء إثباته على مدعيه - علة ذلك .

الإيجار من الباطن - أو التنازل عن الإيجار - إنما يتم بالإتفاق بين المستأجر الأصلى وبين أهله فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا إنعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق ، أو قامت إثارة من شك فى حصوله إنتفى هذا التخلي من جانب المستأجر الأصلى ، إقامة الدليل يقع على عاتق من يدعيه ، وذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة ، وانشغالها عارض ، ويقع عبء الإثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلا .

(الطعن ٦٧٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٥٧)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن . عدم جواز إثباته عند المنازعة فيه - كأصل - بغير الكتابة أو ما يقوم

م ٥٩٣

مقامها. جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة والقرائن . علة ذلك .

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع شرط أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بترخيص سابق من المالك وأن يكون هذا الترخيص كتابية ، مما مؤداه أنه لا يجوز عند المنازعة في صدور هذا الترخيص من عدمه إثباته بغير الوسيلة التي حددها المشرع وهي الكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا أنه لما كانت الكتابة التي شرطها المشرع في الإذن ليست ركنا شكليا فيه بل هي مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لصلحته فإنه يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن في الحالات التي تميزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتبارا بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهي تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن ٨٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٧٤٦)

ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو تأجيرها من الباطن من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

ثبوت تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن أو تركها للغير دون إذن كتابي صريح من المالك . أثره . تحقق المصلحة للمؤجر في طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

م ٥٩٣

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن بغير إذن كتابى منه . عدم جواز إثبات الإذن إلا بالكتابة، جواز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات من الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن . اعتباره ترخيصا للمستأجر بالتأجير من الباطن .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه فى إخلاء المكان من المستأجر الأصلي إلا إذا أجره من الباطن دون إذن كتابى منه ، ولا يجوز إثبات هذا الإذن بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها ، إلا أنه يجوز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات القانونية ويعتبر الإيصال الصادر من المؤجر يتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن ترخيصا للمستأجر بتأجير العين من باطنه مفروشة أو خالية .

(الطعن ١٣٢٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٣ / ٤ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٦٤٤)

حظر تأجير المستأجر للعين للمؤجر من الباطن بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة الحظر . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر وماهيته التأجير من الباطن . عبء إثبات وقوعه على عاتق المؤجر .

النص فى المادة ٣١ / ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن

م ٥٩٣

بغير إذن كتابي صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر فى مقابل أجره يتفق عليها بينهما ، ويقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الأخلاء .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٨ س ٤٠ ص ٥٥٣)

التأجير من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا فى خصوص الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ .

مفاد المادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا فى شئ واحد هو الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٨ س ٤٠ ص ٥٥٣)

عقود الإيجار . سريانها فى مواجهة المالك الجديد . شرطه . صدورها صحيحة ممن له حق التأجير « قانونا » . تضمينها التصريح من الباطن . أثره .

م ٥٩٣

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني « تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار » بما مؤداه أن عقود الإيجار تسرى في مواجهة المالك الجديد وهي لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقاً للقانون ، ولما كان عقد إيجار المستأجر الأصلي صادراً ممن يملكه - الطاعن - بوصفه ملكاً لنصف العين شيوفاً ومستأجر للنصف الآخر ومصرح له بالتأجير من الباطن ومن ثم فإن هذا العقد يسرى في حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلي كما يسرى في حق المشتري منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة فإذا أخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله ومنها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد استئجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلي أو المشتري منه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٨ س ٤٠ ص ٥٥٣)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بالكامل من الباطن رغم قصر الإذن بالتأجير على جزء منها . اعتباره استعمالاً مشروعاً لحقه ولا تعسف فيه .

(الطعون أرقام ١٤٣، ١٦٨، ١٧٠ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨ س ٤٠ ص ٦٨٩)

العقد . عدم جواز فسخه على غير عاقيه . عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من

الباطن والمؤجر الأصلي الا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا له
فى عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن إنتهاء الحكم الى
قيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن
تأسيسا على التصريح للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن .
خطأ .

الأصل ان العقد لا يفسخ على غير عاقديه ولما كان مفاد
المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى إنه فى الايجار من
الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام
عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بحقيقته
هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر
من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد
الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي الا
فى شئ واحد هو الأجرة على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدنى،
أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الايجار
فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي
والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما - المستأجر الأصلي ولا ينشئ
عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي
والمستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد
الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن . لما كان ذلك وكان البين من
مدونات الحكم المطعون فيه انه انتهى الى قيام علاقة تعاقدية بين
المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تأسيسا على أن المؤجر
الأصلى صرح للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن فإنه يكون
قد أجرى فسخ العقد على غير عاقديه خاصته بعد أن قضى
بإخراج الشركة المطعون ضدها الثانية - المستأجرة الأصلية من

م ٥٩٣

الدعوى بلا مصاريف وباعتبار دعوى الإخلاء المرفوعة منها على المستأجر من الباطن الطاعن كان لم تكون ليكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٢١٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ٥٨١)
« التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه » .

(الطعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٧/٢/١٩٩٢)
حظر تخلى المستأجر ومن يتبعه عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة الحظر .
أثره . للمستأجر طلب إخلاء المكان .

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٨/١٠/١٩٩٣ س ٤٤ ص ١١)
(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩/٢/١٩٨٧)
حظر تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له للغير كلها أو جزئيا بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة ذلك . أثره .
للمؤجر طلب إخلائه . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٧/١١/١٩٩٣)
ترخيص المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار . عدم جواز إثباته كأصل - بغير الكتابة - جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التنازل وعن حقه فى الإخلاء بالبينة . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٤١٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٨/١١/١٩٩٣)

م ٥٩٣

التنازل عن الإيجار . ماهيته . إختلافه عن الإستضافة والإيواء .
علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير .
عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقاً لأحكام العقد أو القانون .
وقوعه على عاتق المؤجر . إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب
قانوني يبرره عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

إقامة المستأجر بمسكن آخر تابع لجهة عمله . لا يفيد بذاته
تركه للعين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته فى التخلي عنها
صراحة أو ضمناً . استدلال الحكم المطعون فيه بأن الطاعن تخلى
عن العين المؤجرة دون استظهار - قصده . قصور .

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن . ماهيته كل منهما .

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

ترك العين المؤجرة . شرطه . هجر المستأجر الإقامة فيها
على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعيه وإختياراً
. تخلف ذلك . عدم تحققه فى معنى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة
١٩٧٧ (مثال بشأن إيجار أجنبى) .

(الطعن ٨٠٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ ص ٤٤٤ س ٤٣١)

م ٥٩٣

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها
للغير . من مسائل الواقع . استقلال قاضي الموضوع بتقديرها
متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله .

(الطعن رقم ٣٥٨٣ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٦)

(الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع
بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

إستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير .
واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون
استخلاصها سائغا غير مخالف للثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

(الطعن رقم ١٦٥٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣)

ترك العين المؤجرة . عنصره . وجوب هجر المستأجر الإقامة
فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا تثريب
على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ
التزاماته .

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

٥٩٣م

طلب إخلاء للعين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير .
عبء اثبات وجود غير المستأجر طبقاً لأحكام العقد أو القانون .
وقوعه على عاتق المؤجر . إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب
قانونى يبرره . عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام
شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره
متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٦)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن جده استأجر عين
النزاع لإستعمالها مصيفاً له وأولاده وأحفاده وأنه شارك والده
والمطعون ضدها الثانية الإقامة بالعين حتى وفاته فإمتد اليهم العقد
الى أن توفى والده وتخلت له المطعون ضدها الثانية عن العين .
القضاء بالإخلاء تأسيساً على أن تخلى الأخيرة عن العين يتضمن
تنازل عن الإيجار من إنتفاء إقامة الطاعن بالعين مع والده حتى
وفاته دون أن يواجه دفاعه . . قصور .

(الطعن رقم ٣٧١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٦ س ٤٥ ص ٦٤٧)

ترك المكان المؤجر . مؤداه . تخلى المستأجر عن العين
المؤجرة صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقفا يدل على قصده فى إحداث
هذا الأثر بعنصريه المادى والعنوى - إستخلاص الترك من مسائل
الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها
على أسباب سائغه .

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

م ٥٩٣

قبض المالك الأجرة من المنزل له عن الإيجار. إعتبره اقرا
منه بقبول هذا المنزل . شرطه. أن يكون مباشرا وغير مقترن
بتحفظ.

(الطعن ١٢٥٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠)

حماية المشرع للمهجرين طبقاً للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩
المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ . أثرها . سلب حق المؤجر في
طلب إخلاء المستأجر الأصلي للمنزل عن الإيجار أو التأجير
من الباطن . قبول المؤجر الأجرة من المهجر ليس باعتباره
شاغلاً العين بسند من القانون .

المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن الحماية
التي أسبغها المشرع على المهجرين في القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩
المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ قد سلب حق المؤجر في طلب
الإخلاء للمنزل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بحيث أضحى
ولا خيار أمامه - وقد انقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر
الأصلي - إلا قبض الأجرة من المنزل إليه المهجر لا بوصفه مستأجراً
وأنما باعتباره شاغلاً العين بسند من القانون لا يملك حياله صرفاً
ولا عدلاً .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/٨ س ٤٦ ص ١١٨)

إزالة آثار العدوان تحققها فعلاً وواقعاً بعودة المهجر إلى
موطنه الأصلي الذي هاجر منه واستقراره فيه ومباشرة لعمله
في طلب الإخلاء وفقاً لقوانين إيجار الأماكن .

زوال آثار العدوان وبالتالي زوال تلك الحماية عن المهجر
يتحقق فعلاً وواقعاً إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلي الذى هجر
منه واستقر فيه وباشّر عمله هناك على نحو معتاد . لما كان ذلك
وكان البين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه استخلص من
الواقع الثابت لديه بأوراق الدعوى ومستنداتهما فى حدود السلطة
التقديرية بحكمة الموضوع أن المستأجر الأصلي للعين محل النزاع
قد تنازل عنها لوالد الطاعنة بوصفه من مهجرى بورسعيد الذى
شغلها بهذه الصفة ثم عاد أخيراً إلى موطنه الأصلي بهذه المدينة
واستقرت إقامته بها وباشّر عمله فيها على وجه معتاد فإنه بهذه
العودة تبلغ حماية القانون له أجلها لانتفاء علة إسباغها عليه
وهى قيام آثار العدوان وعندئذ يعود للمؤجر الحق فى الاستناد من
جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية فى طلب الحكم
بالإخلاء إذا توافرت شروطه ذلك أن ما شرعه القانون قد
استهدف مواجهة حالة ملحة عاجلة استوجبت تهجير طائفة من
المواطنين من مساكنهم الأصلية ونزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية
واضطرابهم إلى استئجار مساكن بها فيجب عدم التوسع فى
تطبيقه باعتباره استثناء من قوانين إيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/٨ - ص ٤٦ ص ١١٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً
على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر الأصلي .
أثره . عدم قبول دعوى الإخلاء للتنازل عن عقد الإيجار .
عدم تصديه لواقعة التنازل . لا عيب .

القضاء بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن حوالة عقد
الإيجار غير نافذة فى حق المطعون ضده الأول - المستأجر

م ٥٩٣

الأصلى - فإن الدعوى بالنسبة لسبب الإخلاء وهو التنازل عن عقد الإيجار تكون غير مقبولة كأثر مترتب على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار ، إذ أن الحق الخال به ينتقل إلى الخال إليه مع الدعوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم التصدى لواقعة التنازل عن العين المؤجرة .

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٤٨)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد خول المالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصلى قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجلدك أو التنازل عن الإيجار وأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الإجراء جزاء البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥ من هذا القانون فيبطل البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن بما مؤداه إعادة الحال إلى

م ٥٩٣

ما يتفق وأحكام القانون فيعود أطراف النزاع - المالك والمستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل إليه عن الإجارة - إلى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائماً منتجاً لآثاره بين عاقديه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل إليه ويلتزم الأخير وحده باخلاء العين كأثر لابطال التصرف المخالف وزوال السبب القانوني لوضع يده عليها .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢/ ٢/ ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٩٥)

تقاضى المالك للأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن دون تحفظ . إعتبره تنازلاً عن الحق في طلب الإخلاء أو إذن منه بالتأجير من الباطن أو مبدأً ثبوت بالكتابة .

(الطعن ٤٢١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠/ ١٠/ ١٩٩٥)

(الطعن رقم ٣٠٠٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ٦/ ٤/ ١٩٨٩)

حظر تخلى المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن المالك . أثرها . نشوء حق المؤجر في إخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٥/ ١١/ ١٩٩٥)

م ٥٩٣

تنازل المستأجر عن الإيجار للغير دون إذن المؤجر وجوب
القضاء بإخلائه من العين . ليس للمحكمة سلطة تقديرية في
فسخ العقد . علة ذلك .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

إستخلاص تنازل المستأجر عن العين المؤجرة وموافقة المؤجر
على ذلك ونفيه واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى
أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

تعويل الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن
والمطعون ضده الأول على التنازل الصادر من المستأجر الأصلي
للعين محل النزاع الى المطعون ضده الأول وعلم المؤجر به دون
أن يتحقق من موافقة الأخير عليه سواء كان المالك السابق أو
خلفه قصور .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لتأجيريه جزء من العين المؤجرة
له من الباطن صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمنا نص المادة
٤٠/ب أثناء نظر الإستئناف وجوب تطبيق أحكامه على واقعة
الدعوى . مؤداه . عدم جواز الحكم بإخلاء المستأجر الذى يزاول
حرفة غير مقلقه للراحة أو مضره بالصحة إذا أجر جزءا منها
لصاحب مهنة أو حرفة .

(الطعن ٥٣٩٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٨)

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

م ٥٩٣

إستناد الطاعن فى طلب الإخلاء الى ترك العين والتخلى عنها واحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى -
خلو الأوراق مما يفيد تنازله عن التمسك بالسبب الأخير . إنتهاء
الحكم المطعون فيه الى الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى .
لإنتفاء السبب الأول دون أن يعرض للسبب الثانى . قصور .

(الطعن ١٤٦٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٥/١١/١٩٩٥)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من
الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى قامت قضاءها على
أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٣١١٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٦٥)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو
التأجير من الباطن . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا بإتخاذ
موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته .

(الطعن ٣١١٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٦٥)

إقامة المطعون ضده دعواه بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع
لعدم سداد الطاعن الأجرة وملحقاتها ومقابل التأجير من الباطن
وتضمن التكليف بالوفاء بها . إغفال الحكم المطعون فيه بحيث
ما ورد بصحيفة الدعوى والتكليف بالوفاء بالمطالبة بمقابل التأجير
من الباطن وما إذا كان يعد بمثابة تصريح للمطعون ضده بذلك
من عدمه أو اجازته للتأجير من الباطن . قصور .

(الطعن ٣٢٥٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ٧/١٢/١٩٩٥)

م ٥٩٣

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار.

(الطعن ٣٢٥٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/٧)

(الطعن رقم ٢٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢)

مستأجر المكان لمزاولة مهنة المحاماه له ولورثته الحق في التنازل عنه لمن يزاول مهنة حره أو حرفه غير مقلقه للراحه أو ضاره بالصحه . م ٥٥ ق ١٧ لسنة ١٩٨٣ . سريان هذا التنازل في حق المؤجر لصالح المتنازل له .

(الطعون أرقام ٦٨٢٧، ٧٧٧٢، ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن هي دعوى بفسخ عقد الإيجار . وجوب اختصام المستأجر الأصلي أو ورثته فيها . علة ذلك . مثال في إيجار .

(الطعن ٨٧٩٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/٢٥)

حظر تخلي المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه الا بإذن كتابى صريح من المالك أو فى الحالات الجائزة قانونا . مخالفة هذا الحظر . أثره . حق المؤجر فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١/٤ س ٤٧ ص ٩٧)

م ٥٩٣

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر
بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره .
للمؤجر طلب إخلاء المستأجر نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة .
استرداد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو
تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ
والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

حق المؤجر فى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل
أو الترك جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام
شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره
متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن ٣١١٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٨)

إقامة الموظف فى مقر عمله . لا يعد تخليا منه عن الإقامة
بمسكنه الأصلي فى مدينه أخرى . مالم تتجه إرادته الى ذلك
صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى
إنصراف إرادته اليه .

(الطعن ٢٩٤٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

م ٥٩٣

ترك المستأجر للعين وتخليه عنها للغير . واقع . إستقلال
قاضي الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي
لحملة .

(الطعن ٤٥٠٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٦)

(الطعن ٤١١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ٤ / ٥ / ١٩٩٥)

ترك العين المؤجرة . عنصراه . وجوب هجر المستأجر الإقامة
فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا
تثريب على المستأجر أن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما
بتنفيذ التزاماته .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن ٦٢٤٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥)

تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة .
جواز أن يكون صريحا أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً
في دلالة على إنصراف قصده اليه .

(الطعن ١٤٦٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٦ / ٢ / ١٩٩٦)

إستخلاص التخلي عن العين المؤجرة . واقع . إستقلال
محكمة الموضوع بتقديره . شرطه .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦)

(الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٩٥)

(الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٤)

م ٥٩٣

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره .
عدم إعتبره طرفا فى عقد الإيجار . علة ذلك .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٠)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . حظر التنازل عن الإيجار أو
التأجير من الباطن بغير إذن كتابى من المؤجر . م ١٨ / ج ق ١٣٦
لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٧)

تمسك الطاعنين بدفاعهما أمام محكمة أول درجة ومحكمة
الإستئناف بأن وكيل المطعون ضده صرح للطاعن الأول بموجب اقرار
بالتنازل عن العين محل النزاع الى الغير . قضاء الحكم المطعون فيه
بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع لا إيرادا ولا ردا . قصور .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

صدور حكم مستعجل بطرد المستأجر الأصلي من عين النزاع
والمستأجرين منه من الباطن . أثره . نفاذه فى حق المستأجر من
الباطن ولو لم يكن ممثلا فى الدعوى . القضاء برفض الإشكال
المرفوع من المستأجر من الباطن والإستمرار فى التنفيذ . حوزته قوة
الأمر المقضى . مؤداه . حسمه مسألة تنفيذ الحكم . لا يغير من هذا
صدور حكم موضوعى . المستأجر من الباطن . بشبوت العلاقة
الإيجارية طالما طعن عليه بالإستئناف ولم يفصل فيه بعد .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩ م ٤٧ ص ٣٩٥)

م ٥٩٣

إنقضاء عقد الإيجار الأصلي . أثره . إنقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذونا به من المؤجر أو مازال ممتدا بحسب شروطه . لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن . أن تقام الدعوى على هذا الأخير أو التنبيه عليه بالإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩ س ٤٧ ص ٣٩٥)

تمسك الطاعتين بصورية عقد الشركة المبرم بين المطعون ضده الأول وبين مورث المطعون ضدها الثانية قبل وفاته وأنه يخفى تنازلا عن العين المؤجرة محل النزاع . إستدلال الحكم المطعون فيه على جدية عقد الشركة من توثيقه بالشهر العقاري على الرغم من أن إجراءات توثيق عقد الشركة لا يدل بذاته على جديته ولا يحول دون أن يثبت الغير صوريته . فساد في الإستدلال .

(الطعن ٣٨١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٤/٢٣ س ٤٨ ص ٦٦٧)

حق المالك في طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الإستثناء . للمستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفه غير مقلقه للراحة . جواز تأجيره جزء من المكان المؤجر له لممارسة مهنة أو حرفه ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته . م ٤٠/ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٤٠٧ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٥/١٩)

تنازل الاتحاد الاشتراكي عن إجبار عين النزاع للتنظيم النسائي . مؤداه . صيرورة الإتحاد أجنبيا عن العلاقة الإجبارية . أثره . عدم جواز تنازله عنها لحزب العمل . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أحقية الاتحاد في هذا التنازل بعد إلغاء التنظيم النسائي باعتباره فرعاً من فروعِهِ . خطأ . حجبه عن بحث أثر إنقضاء الشخصية الاعتبارية للتنظيم النسائي على العلاقة الإجبارية مع الطاعن .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية الاتحاد الاشتراكي العربي في التنازل عن إجبار الشقطين محل النزاع لحزب العمل بعد إلغاء التنظيم النسائي بموجب القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ الصادر من رئيس الاتحاد الاشتراكي تأسيساً على أن التنظيم فرع من فروع الاتحاد الاشتراكي وأحد أجهزته وفقاً لما استخلصه من المادتين ١٠ ، ١٣ من النظام الأساسي بالخالفة للنظر المتقدم ، ورغم أنه بتنازل الاتحاد الاشتراكي عن إجبار الوجدتين سالتى الذكر للتنظيم النسائي - المتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة عنه بموجب القرار رقم ١١٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر من الأمين العام للاتحاد الاشتراكي في ٢٨ / ١٠ / ١٩٧٧ - الذى نص على هذا التنازل وأحال فيه حقوق والتزامات الاتحاد الناشئة عن إجبار الشقطين للتنظيم النسائي - والذى تنفذ بشغل التنظيم للعينين حتى إلغائه في ١٩ / ١٢ / ١٩٧٩ على ما استخلصه الحكم صحيحاً - في حدود سلطته الموضوعية - من ظروف الدعوى والمستندات المقدمة فيها - ومنها الخطابين المؤرخين ١ / ١ / ١٩٧٩ المرسلين من أمينة التنظيم للطاعن ودون منازعة من الخصوم في ذلك - مؤداه أن يكون الاتحاد الاشتراكي قد أضحي أجنبياً عن

م ٥٩٣

العلاقة الإجارية بحوالته حقوقه والتزاماته الناشئة عنها للتنظيم النسائي الذى يتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة عنه بما لا يجوز له العودة إلى التنازل عنها إلى حزب العمل ومن ثم فإن الحكم يكون بذلك قد أخطأ فى تطبيق القانون ، مشوباً بالفساد فى الاستدلال وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث أثر انقضاء الشخصية المعنوية للتنظيم النسائي بإلغائه بالقرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ على العلاقة الإجارية مع الطاعن مما يشوبه أيضاً بالقصور فى التسبيب .

(الطعان رقم ١١٣٦ ، ١٥٦٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨)

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده وآخر الدعوى رقم ١٢٥٤٦ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية انتهى فيها إلى طلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة المبينة بالصحيفة وفسخ عقد إجارتها المؤرخ ١٧ / ٣ / ١٩٦٩ لتنازل المستأجر عنها بغير إذن كتابى صريح منه . حكمت المحكمة بالإخلاء . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالإستئناف رقم ١١٢٥٩ لسنة ١٠٦ ق لدى محكمة استئناف القاهرة التى قضت بتاريخ ٢٥ / ١١ / ١٩٩٢ بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بعدم قبول الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن الطاعن لم يختصم فى الطعن بالنقض - أحد المحكوم لهما فى

م ٥٩٣

الحكم المطعون فيه الصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة ومن ثم فإن الطعن يكون غير مقبول .

وحيث إن هذا الدفع فى محله ذلك أنه لما كانت المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات توجب اشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصاصهم مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن اختصاص بعض المحكوم لهم فى الحكم المطعون فيه - والصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلاً غير مقبول ، وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه صادر فى موضوع غير قابل للتجزئة لأن النزاع الذى فصل فيه وهو طلب فسخ عقد إيجار العين موضوع النزاع وإخلائها من المطعون ضده مستأجرها وكذلك المتنازل إليه الذى لم يختصم فى الطعن نزاع لا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد بعينه ويستلزم أن يكون الحكم واحداً بالنسبة لجميع الخصوم ، وكان الطاعن لم يختصم فى طعنه وهو أحد الصادر لصالحهم الحكم المطعون فيه ومن ثم فإن الطعن يكون باطلاً ويتعين الحكم بعدم قبوله .

(الطعن ٦٨٢٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٢/٢٥ لم ينشر بعد)
التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . ماهية كل منهما .

(الطعن ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/٧ لم ينشر بعد)
طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة اغل فيها .
علة ذلك .

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله
الضمني عن حقه في طلب الإخلاء. واقع . خضوعه لتقدير
محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنات أمام محكمة الموضوع بأن تأجير العين محل
النزاع من الباطن كان يعلم وموافقة المؤجر - مورث المطعون
ضدهم الثلاثة الأول - وتدليلهن على ذلك بالمستندات . دفاع
جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن .
دون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة الإيجار من الباطن . من سلطة محكمة
الموضوع متى أقامت قضايتها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٣٨٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . لا يعد بطبيعته عملاً تجارياً ولو كان
الغرض منه الربح . اعتباره كذلك . شرطه . أن يتم بمناسبة نشاط
تجارى . (مثال) .

(الطعن ٣٢٦٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنان أمام محكمة الموضوع بطلب إحالة الدعوى
إلى التحقيق لإثبات موافقة المطعون ضدهم الضمنية على تأجير
عين النزاع من الباطن وتدليلهما على ذلك بعلمهم بهذا التأجير
مدة عشر سنوات لإقامتهم بذات عقار عين النزاع . إغفال الحكم

٥٩٣م

المطعون فيه هذا الدفاع وإقامة قضاؤه بالإخلاء استناداً لعدم وجود موافقة صريحة كتابية من المالك. خطأ وقصور .

(الطعن ١٧٧٧ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ لم ينشر بعد)

وجوب حصول المستأجر على إذن كتابي صريح من المالك بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ١٨م / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للفقرة (ب) م ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والفقرة (ب) م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . جواز إثبات موافقة المالك الضمنية بالتنازل عن الشرط المانع بالبينة والقرائن .

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٣٠)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . (مثال) .

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٣٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٢٩٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٣١ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً .

(الطعن ١٤٥٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٣ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. عدم جواز إثباته بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها. تنازل المؤجر الضماني عن الشرط المانع. جواز إثباته بالبينة والقرائن. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بتنازل مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل - المؤجر - عن الشرط المانع من التأجير من الباطن. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن بدون موافقة كتابية من المالك معرضاً عن هذا الدفاع. خطأ وقصور.

(الطعن ٥٧٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض. جواز اعتباره تنازلاً عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء تقدير ذلك. من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً.

(الطعن ١٠٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٣/١/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

عدم جواز تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير كلياً أو جزئياً بغير إذن كتابى صريح من المالك. قصر الإذن على التأجير من الباطن. مؤداه. بقاء المنع قائماً لما عده من أوجه التخلّى. عدم التزام المستأجر بحدود هذا الإذن. أثره. وجوب الحكم بالإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٦/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن يعد إقراراً منه يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح . شرطه . أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظ .

(الطعن ٥١٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيريه العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع للتأجير من الباطن تأسيساً على أن عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثالثة للبنك المطعون ضده باعتبارها إحدى ورثة مورث الطاعن مالك عين النزاع ويحق لها تأجير نصيبها وأن تأجيرها لباقي الأنصباء بوصفها وكيلاً ظاهراً عن باقي الورثة . عدم بيانه المصدر الذي استقى منه أن المطعون ضدها الثالثة هي إحدى ورثة مالك العين ولها نصيب في ملكيتها . قصور .

(الطعن ٦٩٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٣/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله .

(الطعن ٧٠٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ١/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه في التأجير المستمد من نصوص القانون . إطلاق يد المستأجر

م ٥٩٣

فى التاجير من الباطن بموافقة المالك . مؤداه . بقاء عقد الإيجار من الباطن قائماً بين طرفيه ما لم يخل المستأجر من الباطن بشروطه . انقضاء عقد الإيجار الأصلي . أثره . انقضاء عقد الإيجار من الباطن . علة ذلك .

(الطعن ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٥/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه استأجر الحجرة محل النزاع استناداً لهذا التصريح . دفاع جوهرى . إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن للمطعون ضده مصلحة فى رفع دعواه لتوقى رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ وقصور .

(الطعن ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٥/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليه . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً . للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٩/٤/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التى يمثلها باستخدام العين المؤجرة

م ٥٩٣

كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها أو بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وإقرار المطعون ضدّهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالأجرة المتفق عليها فيه . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء لتأجير جزء منها للغير دون إذن المؤجر . قصور .

(الطعن ١٧٠٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن . سريانه فى حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبول أو ثبوت التاريخ . م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ١٢١٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٥/٩/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

كان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الإخلاء لتنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المؤجر محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلي ، فيجب رفعها على هذا الأخير أو ورثته إذ لا تستقيم الدعوى بإختصاص المنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى ابتداء ضد المستأجر الأصلي للعين محل النزاع - والمطعون ضدها بطلب إخلاء هذه العين وتسليمها لتنازل الأول للشانية عنها دون إذن ، ووجهت هذه الأخيرة للشركة الطاعنة دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار لها عن تلك العين ، وقضت المحكمة بالطلبات فى الدعوى الأصلية ورفضت الدعوى الفرعية ، فأستأنفت المطعون ضدها - وحدها - هذا الحكم المستأجر الأصلي - المحكوم عليه فى

م ٥٩٣

الحكم المستأنف - وصدر الحكم المطعون فيه دون اختصاصه ، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار عنها لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة الخلل في كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الإستئناف شكلا دون اختصاص أحد المحكوم عليهما يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، فيقع باطلا ، بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٤ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنة بأن حكم أول درجة صدر لصالحها عن نفسها وبصفتها وصية على ابنها القاصر وأن المطعون ضده قد اختصمها دون صفتها وبأنها وزوجها المستأجر لم يتركها عين النزاع وإنما هجرها بصفة مؤقتة بسبب يرجع الى فعل المطعون ضده واستدلت على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لترك العين المؤجرة دون تمحيص هذا الدفاع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٤٢٧ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٢ / ٤ / ٢٠٠٢ لم ينشر بعد)

(١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

(٢) ومع ذلك اذا كان الأمر خاصا بايجار عقار انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة ان يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بإبقاء الايجار اذا قدم المشتري ضمنا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٣ ليبى و ٥٦١ سورى ٧٦١ عراقى و ٤٨٤ سودانى و ٧٦١ لبنانى و ٦٠٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« وضع المشروع الفرض الذى عرض لسه التقنين الحالى (القديم) بشأن العقار الذى أنشئ به مصنع أو متجر وكان ايجاره مقترنا بالشرط المانع ثم اقتضت الظروف ان يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فانه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع ان يسقى الايجار للمشتري اذا قدم ضمنا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة فى بقاء الايجار للمشتري فى هذه الظروف تعسف لا مبرر له ».

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أثر المنع من التأجير من الباطن حيث ان منع المستأجر من ان يؤجر من الباطن يقتضى بالضرورة منعه من التنازل عن الايجار والعكس صحيح .

ومع ذلك تبيح المادة فى فقرتها الثانية للمستأجر ان يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا. (١)

وهذه المادة توضح انه مع منع المستأجر من ان يؤجر من الباطن الا ان هناك فى الفقرة الثانية استدراك وهو الحالة التى يكون فيها قد انشئ فى العقار المؤجر متجر أو مصنع دون رضا المؤجر ولكن بغير مخالفة صريحة لنص العقد ثم ألجأت الضرورة المستأجر ان يبيع هذا المتجر والمصنع اعتبرت الضرورة مبررا لتحرير المستأجر من الشرط المانع ولابقاء الايجار مستمرا لمصلحة مشترى المتجر أو المصنع وذلك بشروط أربع : (٢)

١ - ان يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستأجرا لهذا العقار ، وممنوعا فى عقد الايجار من الايجار من الباطن أو من التنازل عن الايجار .

٢ - ان تقوم ضرورة تقتضى ان يبيع مالك المتجر متجره . مثل ذلك ان يعجز عن العمل أو يتقاعد فيضطر الى بيع المتجر .

٣ - ان يقدم مشترى المتجر ضمنا كافيا للمؤجر للقيام بالتزاماته الناشئة من عقد الايجار الذى انتقل اليه .

(١) راجع الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٦٠٤ ومابعدها .

(٢) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ٩٠٦ .

م ٥٩٤

٤ - ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشتري ضرر محقق . فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار للمشتري بالرغم من وجود الشرط المانع . ولكن يجب عليه أولاً ان يستأذن المؤجر فى التنازل ، فإن رفض هذه الموافقة على التنازل ، وجب على المستأجر ان يلجأ الى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشتري .

فإذا ما توافرت هذه الشروط الأربعة كان للمستأجر التنازل عن الإيجار للمشتري رغم وجود المانع غير انه يجب عليه أولاً ان يستأذن المؤجر فى التنازل فإن رفض هذه الموافقة كان على المستأجر اللجوء الى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشتري .

أحكام القضاء :

المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول من مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء ، واذن فمتى كان الحكم قد أثبت ان البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة (دار السينما) من آلات وأدوات ، كما شمل اسم الدار التجارى وعمالها ومنقولاتها وبين الضرورة الملجئة للبيع . ونفى الضرر عن مالك العين المؤجرة ، فانه لا يكون قد أخطأ .

(الطعن ٨٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٥٥ س ٦ ص ١١٠ ق ٧٩)

بيع المتجر وجوب ان يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له دون أحد سواه . تمسك المؤجر بعدم ملكية المستأجر للصيدلية التى باعها . دفاع جوهرى . اغفال الحكم بحته . قصور .

(الطعن ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٤٠٥)

م ٥٩٤

بيع المستأجر للمكان الذى انشئ به مصنع أو متجر . مادة
٢/٥٩٤ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . عقد
بيع الحل . عقد رضائى . تعهد البائع والمشتري الحصول على
موافقة المؤجر . لا أثر له .

(الطعن ٢١٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٠/١١/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٥٦٣)

المتجر فى معنى م ٢/٥٩٤ مدنى . عناصره . بيع التاجر
متجره الكائن بعقار يملكه . عدم شموله للحق فى الاجارة . عقد
ايجار العين المبيعة الصادر من هذا البائع للمشتري . خضوعه
لأحكام قانون ايجار الاماكن .

(الطعن ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١١٩٩)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . الاتصال بالعملاء
والسمعة التجارية هى العنصر الرئيسى .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٨/٥/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٣٩)

بيع المتجر . للمتعاقدین حرية تحديد العناصر التى يتركب
منها . لحكمة الموضوع سلطة تقديرها . شرطه . ان تكون
استخلاصها سائغا .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٨/٥/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٣٩)

المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ مدنى بشأن بيع الجدك .
ماهيته .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٤/١٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٨٤)

م ٥٩٤

القضاء السابق بأن لمشتري الجذك حق مطالبة المؤجر بفرق الأجرة بعد تخفيضها بناء على حوالة هذا الحق اليه من المستأجر الأصلي في عقد بيع الجذك لا يحول دون الحكم باخلائه من المكان المؤجر لعدم توافر شروط بيع الجذك طالما ان الحكم السابق لم يعرض للفصل في صحته .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٤/١٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٨٤)

المتجر . مقوماته . عناصر مادية كالمبنى وأخرى معنوية كالسمعة التجارية . ورود عقد الايجار على المتجر دون المبنى في ذاته . أثره . خضوعه للقانون المدني . مثال في تأجير سينما .

(الطعن ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦/٤/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١١٢٤)

الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع م ٥٩٤/٢ مدنى .
مناطها وجوب ألا يعود البائع الى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ٦/١٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٨٥٨)

الضرورة الحتمية لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمة الموضوع تقدير قيام الضرورة من عدمه .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان محكمة الموضوع هى التى تقدر ما اذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الايجار بالرغم من الشرط المانع .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ٦/١٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٨٥٨)

م ٥٩٤

الضرورة الملجنة لبيع المتجر أو المصنع . م ٥٩٤ / ٢ مدنى .
ماهيتها. لا يشترط ان تكون نتيجة قوة قاهرة . لا عبء بما اذا
كانت الظروف المؤدية لهذه الحالة خارجة عن ارادة المستأجر أو
بسبب منه . لمحكمة الموضوع تقدير هذه الضرورة .

(الطعن ٦٠٧ لسنة ٤٤٤ ق جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٥٥٨)

حق المستأجر . بيع المتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين
المؤجرة. م ٥٩٤ / ٢ مدنى . قاصر على المستأجر الأصلي .
امتداده للمستأجر من الباطن . شرطه . أن يكون مالكا لجميع
عناصر المتجر .

(الطعن ١٢٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٧٨٥)

بيع المستأجر لخله التجارى بالجلدك . م ٥٩٤ مدنى . استجاره
مخزنا من مؤجر آخر استعمله فى خدمة اخل المبيع . القضاء
بأحقية فى بيع اخل مع ذلك اخل والتنازل عن ايجاره للمشتري
دون اذن المؤجر . خطأ فى القانون . علة ذلك .

(الطعن ٨٨٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٧٩٦)

المنع من التاجير من الباطن يقتضى المنع من التنازل.
م ٥٩٤ / ١ مدنى لا تحول دون ظهور نية المنع الصريحة من
أحدهما دون الأخرى. إستقلال محكمة الموضوع باستخلاصها متى
أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٣٥٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٤٢)

م ٥٩٤

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ماهية كل منهما .
حظر التاجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي .
م ٢٣ / ب قانون ١٩٦٩/٥٢ ، ٣١ / ب قانون ١٩٧٧/٤٩ .
مؤداه . قصر الأذن على أحدهما . أثره . وجوب الالتزام بحدوده
دون توسع فيه و القياس عليه . لا محل لأعمال المادة ٥٩٤
مدني . علة ذلك .

(الطعن ٧٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٦٤)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة البيع
بالجدة موافقة المالك فضلا عن أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ
بدلالة الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد بيع الجدة المشار اليه الا
باعتباره دليلا من أدلة الدعوى المطروحة ، فضلا عن أنه لا يعتبر
حجة على الطاعن لانه لم يكن طرفا فيه ، فهو معترف به من
الطرفين ولا يشترط للنظر في أمر حجة أو عدم صحة البيع
بالجدة صدور حكم بصحته ونفاذه بل يكفي في صحيح القانون
تقديم هذا العقد وثبوت عدم الطعن عليه بأي طعن ، لما كان
ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر
البنسيون المنشأ بعين النزاع منشأة تجارية في شأن بيعه بالجدة
لحكم المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدني واعتد بعقد بيع الجدة
المقدم من المطعون ضدهما في الدعوى والذي لم يطعن عليه بشمة
طعن جدى ولم يشترط لذلك صدور الحكم بصحته ونفاذه ،
وأُنزل على الواقعة تبعا لذلك أحكام بيع الجدة يعد أن خلص
بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق الى توافر شروطها
فانه يكون قد عمل القانون على وجهه الصحيح .

(الطعن ١٥٨٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٣٩)

م ٥٩٤

البيع بالجدك لا يشترط فيه موافقة المالك . لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة بيع الجدك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدى الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص ادارة البنسيون لا يقومان مقام شروط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجدك طالما ان البيع بالجدك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدى الطاعن أيضا التمسك بالاقرار المؤرخ ١٩٧٣/٦/٢٩ المتضمن عدم تقديم المستأجرة وجبات النزلاء طالما انه لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول ، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول فى البيع نيابة عن باقى الورثة اذ أن التمسك بذلك من شأن باقى الورثة الذين لم ينكروا عليه هذه الصفة بما يفيد نيابته عنهم فى هذا البيع ، لما كان ذلك . وكان لا يعيب الحكم عدم تعقبه الطاعن فى شتى مناحى دفاعه اذ فى الحقيقة التى أخذ بها الرد الضمنى المسقط لكل حجة تخالفه ومن ثم تكون منازعة الطاعن فيما أقام الحكم عليه قضاءه لا تعدو ان تكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع للدليل بقصد الوصول الى نتيجة أخرى غير تلك التى انتهى اليها مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن ١٥٨٤ لسنة ٤٨ فى جلسة ١٣/٦/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٣٩)

الاستثناء المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى قاصر على ما ينطبق عليه وصف المصنع أو المتجر . عدم جواز

م ٥٩٤

التوسع فيه أو القياس عليه . عدم إنصرافه الى بيع عيادة الطبيب . علة ذلك .

ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني إنما هو إستثناء من الأصل المقرر بالتزام المستأجر بإحترام شروط حظر التنازل عن الإيجار وأن هذا الاستثناء يقتصر على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصبغة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، ولا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه ومن ثم فلا ينصرف حكمه الى بيع عيادة الطبيب إذ تجرى فيها ممارسة مهنة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة وإنما تقوم أساسا على النشاط الذهني واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ولا تدر عليه ربحا وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال مهنته ومن ثم لا يشملها البيع بالجدك المنصوص عليه بالمادة ٥٤٩ من القانون المدني ولا تعتبر مشروعا تجاريا ولا تدخل ضمن تعبير المصنع أو المتجر ، ولذلك فإن بيعها لا يعدو في حقيقته أن يكون تنازلا عن الإيجار بمقابل .

(الطعن ٨٩٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١١٨٣)

بيع المتجر أو المصنع . اجازته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . شرطه . توافر الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله البائع وقت البيع . المحل المستغل في نشاط حرفي . لا يعد متجرا . علة ذلك .

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، إنما هو إستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ذلك ان الأصل المقرر هو التزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وأن الدافع على تقريره هو حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى ، متمثلا فى عدم توقف الاستثمار الصناعى أو التجارى فى حالة إضطراب صاحبه للتوقف عنه ، فأباح المشرع للمستأجر التجاوز فى الشرط المانع والتنازل عن الایجار للغير متى كانت العين المؤجرة عقارا أنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، ومؤدى ذلك أنه إذا كان المحل مستغلا فى نشاط قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لصاحبه ، ودون ان يستخدم آلات أو عمالا ولا يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات ، فإنه لا يعتبر متجرا ، إذ تقوم صلته لعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم الشخصية وخبرته بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة لها مقوماتها الخاصة مستقلة عن شخص مالکها ، كما يشترط ان يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ق جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧س ٣٨ ص ٤٦٤)

تحديد عناصر المتجر من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

م ٥٩٤

تحديد عناصر المتجر من ثابتة ومنقول ومقومات مادية ومعنوية هو من سلطة قاضي الموضوع متى كان استخلاصه في ذلك سائغا .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٤٦٤)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع - وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله وقت البيع . م ٥٩٤ مدني . اخل المستغل في نشاط مهني أو حرفي لا يعد محلا تجاريا . عدم سريان حكم النص المذكور عليه . لا يغير من ذلك شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لتقديمها للعملاء . اعتبارها فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها .

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١١/١/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧٥)

بيع المتجر . للمتعاقدین حرية تحديد العناصر التي يتركب منها . تحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متى كان استخلاصها سائغا .

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١١/١/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧٥)

المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني . مقوماته . تخلف عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . أثره . إنتفاء فكرة المتجر .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١١/١/١٩٨٩ س ٤٠ ص ١٢٤)

بيع المتجر أو المصنع . هو إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . شرطه . توافر الصفة التجارية في المكان المؤجر . م ٥٩٤ / ٢ مدني .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١١/١/١٩٨٩ س ٤٠ ص ١٢٤)

وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني على انه « إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود هذا الشرط المانع ان تقضى بإبقاء الإيجار » يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أباح للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع متى كان العقار المؤجر قد أنشأ به المستأجر محلا تجاريا سواء كان مصنعا أو متجرا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المنازل وقت اتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده انه يجب لإعتبار المحل تجاريا فى معنى المادة ٥٩٤ سالفه الذكر ان يكون مستغلا فى نشاط تجارى قوامه الإشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال اعمال هذه المادة ، ومؤدى هذا انه اذا كان المحل مستغلا فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد بصفة رئيسيه على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية ، فإنه لايعتبر محلا تجاريا ، الا أنه اذا استخدم صاحب الحرفة عمالا أو آلات بحيث يضارب على عمل هؤلاء العمال أو على انتاج تلك الآلات ، فإن عمله فى هذه الحالة يعتبر تجاريا ، ويعتبر انه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - انه يتعين على محكمة الموضوع ان تبين الأدلة التى استندت اليها فى حكمها وكونت منها عقيدتها بحيث تستطيع محكمة النقض ان تراقب الدليل للتحقق من انه من الأدلة التى يصح قانونا بناء الحكم عليها فإذا لم تكشف المحكمة عن الدليل الذى كونت منه اقتناعها بوجهة نظرها فإن الحكم يكون قد عابه قصور يبطله ،

م ٥٩٤

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على قوله « وحيث أن الثابت من الأوراق ان عين النزاع » أجرت للمستأنف عليه الأول (الطاعن الأول) الذى أنشأ به متجرا لبيع قطع غيار الدراجات ثم قام بتغيير هذا النشاط الى نشاط آخر يتمثل فى شحن البطاريات ... وكان التصرف فيما بين المستأنف عليهما (الطاعنان) قد تم على غير محل مباشر فيه حرفة على النحو الثابت فى الأوراق وليس متجرا أو مصنعا ومن ثم ينتفى أحد شروط المادة ٥٩٤ مما يغنى عن بحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٩٩٨ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٨٩/٣/١)

بيع الجلدك استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . وجوب توافر الصفة التجارية فى العين المبيعة م ٥٩٤ مدنى -
اخل المستغل فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعد محلا تجاريا -
عدم سريان حكم النص المذكور ولو وجد فى اخل بعض البضائع أو تم تصنيعها فيه إستكمالاً لطالب الحرفة - علة ذلك .

(الطعن ١٢٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٦ س ٤٠ ص ٨٨)

إستغلال المستاجر للمحل المؤجر له فى حرفة رسم وطباعة الأقمشة دون إستخدامه لعمال أو آلات يضارب على عملهم أو انتاجها إنتهاء الحكم الى عدم إعتبار العين محلا تجاريا - فى حكم المادة ٥٩٤ مدنى - صحيح فى القانون .

(الطعن ١٢٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٦ س ٤٠ ص ٨٨)

م ٥٩٤

تأجير اخل التجارى - إختلافه عن بيعه - إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر بالحدك م ٢/٥٩٤ مدنى - إستثناء من الأصل العام - لا محل لإعماله فى حالة تأجير اخل من الباطن .

(الطعن ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٣/٤/١٩٨٩ س ٤٠ ص ١٥٢)

عناصر وجود المتجر - تقدير كفايتها - من سلطة محكمة الموضوع. لها فى سبيل ذلك التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه .

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥/٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٤٢)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع المؤجر له . م ٢/٥٩٤ مدنى . وجوب تقديم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله . بضائع المتجر لا تدخل فى حساب هذا الضمان الإضافى . تقدير كفاية الضمان من سلطة قاضى الموضوع . مناطه . أن يكون سائغاً .

(الطعن ١٠٥٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢١/٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ٥٤٨)

تجارى دون الاعتداد بالوصف الوارد بالعقد . خضوع هذا التكييف لرقابة محكمة النقض .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٩٠ س ٤١ ص ٩١٠)

نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاص وتضمنه حظراً على المستأجر المطعون ضده الأول بالتنازل عن الإيجار اعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجراً مجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التى أنشأها . وإجازته بيعها بالحدك للمطعون ضده الثانى طبقاً للمادة ٢/٥٩٤ . خطأ . علة ذلك .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٩٠ س ٤١ ص ٩١٠)

م ٥٩٤

مشتري العين المؤجرة بالجدك . عدم التزامه باختصاص
المستأجر الأصلي في دعواه بإثبات العلاقة الإيجارية مع المؤجر .
علة ذلك .

(الطعن ٢٤٩٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١١ / ٤ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٧٤)

إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك . مناهة .
توافر الضرورة للملجنة للبيع وتقدير تلك الضرورة هو مما تستقل
به محكمة الموضوع متى أقامت قضاها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٥ / ٧ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٨٤)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر
أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول
على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى
أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة
المحكمة . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا
طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً . بطلان كل
شرط واتفاق مخالف . علة ذلك .

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تاريخ لاحق للقانون
٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وعموم نص المادة ٢٠ منه
وإطلاقها . أثره . سريان المادة المذكورة على حالة التنازل عن
المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانوناً . علة ذلك .

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

م ٥٩٤

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . الاتصال
بالعملاء والسمعة التجارية هو العنصر الرئيسى .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

تفاهة ثمن بيع مقومات المحل وموقعه وقيمة السلع والبضائع
التي يجرى بيعها . لا تعد دليلا على إنتفاء صفة المحل التجارى .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار النزاع
وإخلاء العين المؤجرة والتسليم لإنتفاء صفة المتجر فى مفهوم المادة
٥٩٤ مدنى إستناداً إلى موقع المحل وعدم وجود اسم تجارى له
وتفاهة السلع التي يجرى التعامل فيها وترتيبه على ذلك إنتفاء
عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . قصور وفساد فى
الاستدلال .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

حق المالك فى الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين
المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بها فى الحصول على
٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر
المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة .
لا يحول دونه عدم إخطاره رسمياً بالثمن المعروض . تصرف
المستأجر فى العين المؤجرة بما يخالف ذلك . بطلانه مطلقاً . المادتان
٢٥، ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على حق المالك فى
شراء العين . علة ذلك .

(الطعن ٢٧١٧ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٠ / ٥ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ٧٠٥)

م ٥٩٤

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة . م ٥٩٤/٢ مدني إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات . خروج الأخيره عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن . شرطه . لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صورته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها .

(الطعن ١١١٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥)

(الطعن ١٦٨٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

القانون التفسيري . شرطه . ألا يضيف جديداً للقانون السابق . نص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية المالك في تقاضي نصف ثمن المبيع أو مقابل التنازل في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى . عدم اعتباره تشريعاً تفسيرياً للمادة ٥٩٤/٢ مدني والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وارتداد عمله إلى تاريخ العمل بها . علة ذلك .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

عقد بيع الجدك . رضائي . عدم توقفه على إرادة المؤجر . إنتقال الحق في الإجارة لمشتري الجدك . شرطه . توافر شروط المادة ٥٩٤/٢ مدني وقت إبرام العقد . عقود بيع الجدك المبرمة في تاريخ سابق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لحكم المادة ٢٠ منه . سريان المادة المذكورة على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذها . علة ذلك .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

م ٥٩٤

موافقة المؤجر صراحة أو ضمناً على بيع الجدد . غير لازمة لنفاذه ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ مدني . مؤداه . عدم جواز اعتبارها مزية تخوله الحصول على مقابل لها من المستأجر .

إن موافقة المؤجر على بيع الجدد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريحة كانت أو ضمنية غير لازمة لنفاذ البيع بالجدد في حقه ، ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ومن ثم لا تعتبر في حكم الزية التي يحصل المؤجر على مقابل لها من المستأجر .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدد أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى انذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار . لا يحول دونه عدم إخطاره رسمياً بالثمن المعروض عليه قانوناً . تصرف المستأجر باخلافه لذلك . بطلانه مطلقاً . لا محل لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الاختيارية وشموله البيوع الجبرية . علة ذلك « مثال في إيجار بشأن ايداع زوجة المالك ٥٠٪ من ثمن البيع خزينة محكمة غير مختصة » .

(الطعن ٤٣٣٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩ س ٤٤ ص ٨٦٩)

جواز تنازل المستأجر عن الإيجار استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المصنع أو المتجر .

م ٥٩٤

شرطه. وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع . م ٥٩٤ مدنى .

(الطعن رقم ٢٠٧٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤ / ١ / ٥ ص ٤٥)

بيع المصنع أو المتجر . استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . خلو المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى من ضابط يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها مادام استخلاصها سائغا .

(الطعن ٢٢٣٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٤ / ٤ / ١٤)

خلو المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى من ضابط يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . تحكيمه الموضوع سلطة فى تقديرها . شرطه .

(الطعن ٥٣٠٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤ / ٦ / ٢٩ ص ٤٥)

بيع المتجر بالجدك فى معنى المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . شرطه . وجوب توافر عناصر معنوية وأخرى مادية . اختلافه عن تأجير المتجر مفروشا بمقومات مادية فقط .

(الطعن ٣٣٩٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٤ / ٦ / ٣٠)

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات خروج الأخيره عن نطاق قوانين

م ٥٩٤

إيجار الأماكن . شرطه . تقدير جدية الفرش أو صوريته من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤ ص ٤٥٥/١٢٠٨)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة . م ٢٠٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، شمول هذا الحق البيوع الجبرية . علة ذلك . مشترى العين المؤجرة أو المتنازل له . إلزامه بدفع نسبة ٥٠٪ المشار إليها للمالك متى رغب الأخير في هذا الخيار .

(الطعن رقم ١٧٧٣، ١٨٥٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ٦/٦/١٩٩٤ ص ٤٥٥/٩٥٥)

تصرف المستأجر ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك . للمالك الحق في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وله شراء العين . شرطه . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالتصرف . إتباعه الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . ثبوت حقه في شراء العين دون حاجه الى قبول المستأجر وبطلان البيع اللاحق البرم بالخالفه لأحكام نص المادة سالفه الإشارة . علة ذلك .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠/١٠/١٩٩٤)

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٤/٦/١٩٩٣)

م ٥٩٤

إنعقاد العقد بالإيجاب والقبول . تعيين القانون ميعادا معيناً للقبول . أثره . إلتزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق فى العدول عنه . المادتان ٨٩ ، ٩٣ مدنى . مؤداه . إلتزام المستأجر بإيجابه مده شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق فى العدول عنه طوال المدة المذكورة . إبداء المالك رغبته فى الشراء خلال الميعاد القانونى مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع . أثره . توافق الإيجاب والقبول وإنعقاد العقد . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٠)

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

بيع المستأجر للمحل التجارى أو الصناعى الذى أنشأه بالعين المؤجره . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار . شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤/٢ مدنى . تخلف ذلك . أثره . للمؤجر طلب الإخلاء . م ١٨ / ج - ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

(الطعن ٤٩٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

التجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تحديد العناصر اللازمة لوجود اخل التجارى . يتوقف على نوع التجارة .

(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٨)

م ٥٩٤

أحكام نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم سريانها إلا على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذ القانون المذكور.

(الطعن ٧٤١١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢)

(الطعن ١٠١٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٣)

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعد مشتريا لها بالحدك . مؤدى ذلك . عدم لزوم مباشرته لذات النشاط الذي كان قائما بالعين .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٩٥)

بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالخالفة لأحكام القانون . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على حق المالك في شراء العين . علة ذلك .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٩٥)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض عليه . قانونا - بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بالنظام العام . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٩٥)

(الطعن ١١٥١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل اليه . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأسمى .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢/٢/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٩٥)

تقدير الضروره الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . متروك لحكمة الموضوع . شرطه . (مثال) .

(الطعن ٣١٧١ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٤)

تمسك الطاعنين بأن عين النزاع قد أجرت بالجدك على سند من أنها كانت كانت جراجا وتم تحويلها بناء على طلب المستأجر الى معرض للأثاث وتجهيزها لذلك فضلا عن توافر المقومات المعنوية . ثبوت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية أو معنوية لعين النزاع وأن الفرض الرئيسى من التعاقد هو المبنى ذاته . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن العين مؤجرة خاليه وليست بالجدك وتخضع لقانون إيجار الأماكن . لا خطأ .

(الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ٦/٣/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٧/٢/١٩٩٠)

م ٥٩٤

بيع المصنع أو متجر م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل
المقرر بحظر التنازل عن الإيجار .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ٤ / ٧)

(الطعن رقم ٦٢٣٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٤ / ٣ / ٢١)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تحديد العناصر
اللازمة لوجود اخل التجارى توقفه على نوع التجاره .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ٤ / ٧)

(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٤ / ١٢ / ٨)

(الطعن ٣٩٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠٠ / ٤ / ٣٠ لم ينشر بعد)

إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع
بالجـدك . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ٤ / ٧ لم ينشر بعد)

بيع المتجر . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . استلزام توافر العنصر
المعنوى الخاص بالإتصال بالعملاء . مناطه . وجوب أن يكون
الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ٤ / ٧)

(الطعن ١٨٦٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٣ / ٣ / ١٠)

نص م ٢٠ م ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات
التى يكون فيها تصرف المستأجر الأصلى فى حق الإجاره هو

م ٥٩٤

المنشئ لحق المتنازل اليه على العين المؤجرة . مؤداه . عدم اتساعه
لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها
والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر لها .
لا يغير من ذلك ان يكون ترك المستأجر العين للشريك بمقابل .
علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٠/٦/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٩٢٧)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة .
نفاده فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى
الإيجار . شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق جلسة ٣/٧/١٩٩٦)

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٦٥ق جلسة ١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٤)

إستخلاص توافر شروط بيع المستأجر للمتجر أو المصنع
الذى أنشأه بالعين المؤجرة . من سلطة محكمة الموضوع. شرطه .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق جلسة ٣/٧/١٩٩٦)

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٤)

إنتهاء الحكم المطعون فيه الى رفض دعوى الطاعنه بإخلاء
الجراج محل النزاع استنادا الى احقية المطعون ضدها الأولى فى
بيعه بمقوماته رغم وجود الشرط المانع فى عقد الإيجار ودون أن

م ٥٩٤

يثبت من ملكيتها لهذه المقومات ومدى توافر الضرورة الملجئة للبيع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر فى الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجاره أو فى استرداد العين متى أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصصا منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان المستأجر له قانونا بالثمن المعروض عليه من المشتري أو الذى رسا به المزاى فى حالة البيع الجبرى حق المالك فى شراء المبيع . نشوؤه من تاريخ رسو المزاى دون توقف على إعلانه ما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٦٤ ق «هيئه عامه» جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل أو فى إسترداد العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الإسترداد وأودع نصف الثمن مخصصا منه قيمة المنقولات خزينة المحكمة . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعى م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٤/١٤)

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر
أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحده المؤجرة فى الحصول
على نسبة من الثمن أو فى استرداد العين المؤجره .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٩٢٧)

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦)

الميعاد المسقط لحق المالك فى إختيار الشراء فى الحالات
التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر . سريانه من
تاريخ إعـلانه على يد محضر طبقا للقواعد الخاصه
بإعلان أوراق المحضرين . لا يغنى عن الإعلان اخطاره بجلسته
المزاد أو ثبوت علمه بالبيع والـثمن الذى رسا به المزاد بأى
طريق آخر .

إذ كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والـثمن
المعروض ان يقوم المستأجر بإعـلانه على يد محضر فإن لازم ذلك
ان يكون الاعلان الصحيح مطابق للقواعد الخاصه بإعلان أوراق
المحضرين وتسليمها شرطا لازما لسريان الميعاد المسقط لحق المالك
فى إختيار الشراء بإعتبار أن هذا الميعاد مهله خالصه رسم المشرع
حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقه ويدبر المبلغ الذى يتعين
عليه ايداعه خلالها ولا يغنى عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع
والـثمن الذى رسا به المزاد بأى طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن
ذلك الحق صراحة أو ضمنا .

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦)

م ٥٩٤

نشاط المدرسة الخاصة . عدم اعتباره من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظرا على المستأجر - مورث المطعون ضدهم - بالتنازل عن الإيجار . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن عين النزاع متجرا وإجازته التنازل عنها للمطعون ضده الأخير بصفته طبقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خطأ . علة ذلك .

(الطعن ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٣)

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٧)

مقومات المتجر ومنها الحق فى الإجاره . عناصر ماليه جواز التصرف فيها والحجز عليها .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

بيع المقومات المادية والمعنوية للمحل التجارى اعمالا
للمادة ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ للراسى عليه المزاد حقوق
المشتري فى البيع الإختيارى وعليه واجباته . علة ذلك .

بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجارى اعمالا للمادة
١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع المحال التجارية
ورهنها ينشئ للراسى عليه المزاد حقوق المشتري فى البيع
الإختيارى ويلزمه واجباته بإعتبار ان جوهر البيع هو نقل ملكية
شئ أو حق مالى لآخر مقابل ثمن نقدى ، غير انه فى البيع
الإختيارى يتم بتوافق إرادتين بينما يقع فى البيع الجبرى بسلطة
الدولة وبقرار منها دون رضاء البائع .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

م ٥٩٤

بيع المتجر أو المصنع جبراً أو إختياراً . إعتبار الراسى عليه
المزاد خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر
أو المصنع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى
الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦
لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإلتفاق بإعلان المؤجر بالثمن
المعروض . لا محل لقصر اعمال النص المذكور على البيوع
الإختيارية شموله البيوع الجبرية . علة ذلك .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانها على الحالات
التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع .
عدم سريانه عن التنازل عن العين المستعملة مكتباً للصحافه . علة
ذلك .

(الطعن ٢٣٩٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات
التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي فى حق الإجاره هو
المنشئ لحق التنازل اليه على العين المؤجره . مؤداه . عدم اتساعه
لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها

م ٥٩٤

والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر . علة ذلك .

(الطعن ٣٤٢٢ لسنة ٦٤٤ جلسة ١٩٩٦/١٢/٣٠)

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨٨ جلسة ١٩٩٦/٦/١٠)

بيع المستأجر للمكان الذى أنشئ به مصنع أو متجر مادة ٢/٥٩٤ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر .
لأخير فى حالة رفضه البيع حق اللجوء للقضاء للتحقق من مدى
توافر الضرورة الملجئة للبيع . عقد بيع المحل . عقد رضائى .

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٦٦٦ جلسة ١٩٩٧/٢/١٣)

(الطعن ١١٥٨ لسنة ٥١٥ جلسة ١٩٩١/١٢/١)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع الجدد
أو التنازل عن الإيجار ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو
مقابل التنازل مخصصا منه قيمة ما بها من منقولات . م ٢٠
١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر
بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل
وإخلاء المنازل اليه . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى .

(الطعن ٢٤٥٩ لسنة ٦٣٣ جلسة ١٩٩٧/٢/٢٠ ص ٤٨٨ س ٣٠٤)

بطلان البيع بالجدك وإخلاء المشتري لعدم اتخاذ الإجراءات
المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على
عقد الإيجار الأصلى .

(الطعن ٤١١٣ لسنة ٦٦٦ جلسة ١٩٩٧/٣/١٩)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣٣ جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر فى الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجارة أو فى استرداد العين متى ابدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان المستأجر له قانوناً بالثمن المعروض عليه من المشتري أو الذى رضى به المزايد فى حالة البيع الجبرى . حق المالك فى شراء المبيع . نشؤه من تاريخ رسو المزايد دون توقف على إعلانه مالم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمناً .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٣)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله - أثره - بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل اليه - لا أثر لذلك على عقد الإجارة الأصلية - علة ذلك .

(الطعن ٣٨١٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٥/١١)

بيع المتجر أو المصنع جوازه بإعتباره منقولاً معنوياً يتضمن عناصر متعددة . لايجوز للمؤجر سلخ حق الإجارة عن باقى عناصر المتجر أو المصنع . حق المالك فى حالة بيع المتجر فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو فى شراء العين المبيعة ذاتها بكافة عناصرها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة .

(الطعون ٨٨٧٤، ٩٧٥٥، ٨٧٤٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

م ٥٩٤

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. انصرافه الى المنقول المعنوي المبيع ذاته بكافة عناصره . مؤداه . حلول مالك العقار محل المشتري .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على نسبة من الثمن أو أن يختار الشراء . عدم قيامه الا بعد تمام البيع . علة ذلك .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

حق المالك المقرر بنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . نشوؤه من العقد التام بحكم القانون . شرطه . ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا . علة ذلك .

حق المالك بشقيه في حالة بيع المتجر ينشأ من العقد التام بحكم القانون دون توقف على اخطار المستأجر ولا رغبته أو رغبة المشتري ويشترط لقيام حق المالك ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا لان العقد الباطل لا وجود له .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

البطلان . ماهيته . حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع تأثره بمقدار ما يتأثر به حق من حل هو محله .

البطلان هو إنعدام أثر التصرف بالنسبة للكافة بما فيهم العاقدین ، فإذا إنعدمت إرادة البائع أو المشتري أو كان محل

م ٥٩٤

العقد مخالفا للنظام العام بطل العقد ولم ينشأ حق للمالك سواء في إقتضاء نسبه من الثمن أو شراء العين المبيعة . وإن كان العقد قابلا للإبطال أو معلقا على شرط أو موصوفا بأى صفة تأثر حق مالك العقار بمقدار ما يتأثر به حق من حل المالك محله .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر . نشوؤه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على اعلان المستأجر له . الإعلان . أثره . سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء . عدم الإعلان . لا يرتب بطلان عقد البيع بقاء حق المالك فى إستعمال عقاره . علة ذلك .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة . م ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المفروض عليه قانونا . بطلان كل شرط واتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعى . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبيه وعموم نص

م ٥٩٤

المادة ٢٠ منه وإطلاقها . أثره . سريانها على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانوناً . علة ذلك .

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار . شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٢ / ٥٩٤ مدنى .

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تمسك مورثة الطاعتين بدفاعها بانتفاء حالة الضرورة الملجئة لبيع الجراج محل النزاع وأن الغرض من البيع الكسب المادى وتدليها على ذلك . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعاواها بالإخلاء استناداً إلى توافر الشروط المبينة بالمادة ٢ / ٥٩٤ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور .

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

إيداع مالك العقار الثمن المعروض لشراء المتجر فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيعه أو التنازل عن حق الانتفاع به مخصوماً منه نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع خزانة المحكمة الجزئية الكائن فى دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ إعلانه بالبيع . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إجراء جوهرى من إجراءات دعوى المالك فى الشراء . وجوب أن يسبق رفعها . تخلف ذلك . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٢ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل . التزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض . مخالفة ذلك أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ، ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على بقاء عقد الإيجار الأصلى منتجاً لأثاره . علة ذلك .

(الطعن ٣٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك . حق المالك فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشتري أو فى شراء العين المبعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٥٩٤ مدنى .

(الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٧ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع . وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله البائع وقت البيع . م ٥٩٤/٢ مدنى .

(الطعن ٧٧٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٣ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو فى شراء العين متى أُنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مطالبة المالك للمشتري مباشرة بنصف ثمن البيع .

م ٥٩٤

أثره عدم جواز الحكم ببطان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع . علة ذلك .

(الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥ لم ينشر بعد)

حق مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين المبيعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوصاً منه النسبة المذكورة لنشوئه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على إعلان المستأجر له . الإعلان . أثره سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء . م ٢٠٠٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨ لم ينشر بعد)

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه بسبب الظعن الفساد في الاستدلال ذلك أنها تمسكت بشرائنها للعين بالجدك من ورثة المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وأخطرت الشركة بذلك في ١٩٨٠/٢/١ ، التي تقاضت منها الأجرة منذ هذا التاريخ ، كما وافقت الشركة على التصريح لمستأجرى الجزء الأيمن من مكاتب الدور الأول بالعقار الكائن به عين النزاع ومنهم الطاعنة على إدخال المياه وأخطرت هيئة مياه الأسكندرية بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨١/٢/١٨ فقامت برفع عداد المياه الخاص بالمستأجرة الأصلية . وإستبدلته بآخر باسم الطاعنة مما يعد تنازلاً من الشركة عن حقها في طلب الإخلاء وقبول الطاعنة كمستأجرة . وإذ أ طرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله . ذلك أنه لما كان طلب الإخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقاً

شخصياً للمؤجر ، ويجوز له أن يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالتة على حقيقة المقصود منه . وإنه لو كان لحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الظروف والملابسة التى تحيط بتراخى المؤجر فى طلب الإخلاء كى تستخلص منه متى يكون ذلك دالاً على نزوله عن حقه فى طلب الإخلاء إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغاً ، وكان تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة ، وهى علاقة منبئة الصلة عن عقد الإيجار السابق الذى قام ورثة المستأجرة الأصلية بالتنازل عنه بالبيع للطاعنة التى تمسكت باستغلالها لعين النزاع منذ شرائها لها فى سنة ١٩٧٩ وأخطرت الشركة بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨٠/٢/٢ . ثم وافقت الشركة على إدخال المياه لبعض المستأجرين ومن ضمنهم الطاعنة بكتاب موجه لهيئة مياه الإسكندرية فى ١٨/٢/١٩٨١ وقبض وكيلها للأجرة منها منذ ما يزيد على خمسة عشر عاماً لاحقة على شرائها العين دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى فى ١٥/٦/١٩٩٦ . وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع على أن الشركة المؤجرة تقاضتها باسم المستأجر الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر باسم الطاعنة فى حين أن ذلك لا ينفى أن الشركة وقد علمت بوفاء المستأجرة الأصلية وبيع ورثتها للعين منذ سنة ١٩٨٠ وتقاضت الأجرة من الطاعنة لمدة قاربت الخمسة عشر عاماً تكون قد تنازلت عن حقها فى طلب الإخلاء وارتضت الطاعنة مستأجرة لعين النزاع مما يعيب الحكم ويوجب نقضه لسبب الطعن .

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٥ لم ينشر بعد)

في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً
للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٩٤ لىبى و٥٦٢ سوري و٧٧٧ عراقى و٥٨٦ لبنانى
و٤٨٦ سودانى و٧٧٤ تونسى و٦٠١ كويتى .

المذكرة الإيضاحية :

« جاء بالاعمال التحضيرية ان المستأجر يبقى ضامناً للمتنازل
اليه في تنفيذ التزامه لا وفقاً لقاعدة الحول وإنما « اكتفاء بتطبيق
القواعد العامة وأحكام الحوالة » .

الشرح والتعليق :

إذا تنازل المستأجر عن الإيجار فإن العلاقة بينه وبين المتنازل
اليه هى علاقة حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين
بالنسبة لالتزاماته وأحكام عقد الإيجار المعقود بين المحيل والمؤجر
الأصلى نافذة فى حق المتنازل له حيث يعتبر المتنازل له خلفاً
خاصاً للمستأجر مما يرتب النتائج الآتية : (١)

١ - يصبح المستأجر الأصلى بإعتباره محيلاً دائماً للمتنازل
له بضمن الحوالة .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٦٦٨ .

٢ - ينتقل الى المنازل له حق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى كان للمستأجر الأصلي قبل المؤجر .

٣ - ينتقل هذا الحق مقروناً بجميع الحقوق الأخرى المكملة له كالحق فى تسليم العين المؤجرة والحق فى ضمان الإنتفاع بها كما يكون محدوداً بجميع الإلتزامات التى تحد منه وأى التزام آخر ينص عليه فى عقد الإيجار .

٤ - يطبق على التزامات المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة الى المنازل له وكذلك ضمان التعرض والإستحقاق أحكام بيع الحقوق أى حوالة الحق لا أحكام عقد الإيجار .

أما فى علاقة المستأجر المحيل بالمؤجر فإن هذه الحوالة تنفذ فى حق المؤجر إذا قبلها .

أحكام القضاء :

عقد الإيجار من الباطن . عدم إنشائه علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحاً فى عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن . الاستثناء . قبول المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه أو استيفاءه الأجرة من المستأجر دون تحفظ .

(الطعن ٢٤٢ لسنة ١٤١٩ ق جلسة ٣٠ / ٤ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٨٩٦)

الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن فيما يتعلق باستيفاء الأجرة .

م ٥٩٥

الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي لانعدام التعاقد بينهما إلا في حدود ما تقضى المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدني خاصة بالأجرة حتى ولو كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن.

(الطعن ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥ ص ٢٨ ١٢٧٨)

عقد الإيجار من الباطن . إنقضائه . بانقضاء عقد الإيجار الأصلي . مطالبة المستأجرة الجديدة للمستأجر من الباطن بمقابل انتفاعه بجزء من العين . القضاء برفض الدعوى إستنادا الى أن كلاهما يعتبر مستأجرا أصليا مع إغفال الحكم بحث دفاعها بانقضاء عقد الإيجار من الباطن وقيام علاقة إيجارية جديده بينهما وبين المالك . قصور .

(الطعن ١٢٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٦ ص ٣١ ٤٣١)

عقد الإيجار من الباطن . إنقضائه عقد الإيجار الأصلي . لا يغير من ذلك عدم علم المستأجر من الباطن بسبب إنقضاء العقد الأخير .

عقد الإيجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي في الإنتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده إنقضاء هذا العقد حتما بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائما بحسب الشروط التي اشتمل عليها ، لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلي .

(الطعن ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ ص ٣٢ ٢١٧٩)

م ٥٩٥

عقد الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن قيام العلاقة المباشرة . شرطه . قبول المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن أو قبض الأجره من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن الا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ أيضا .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٩٧٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي . إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله ، أو إذا استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

(الطعن ١٠٧٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١ / ١١ / ١٩٨٤)

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٩٧٤)

تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لآخر - أو تأجيرها له من الباطن عبء إثباته وقوعه على عاتق مدعيه . علة ذلك .

(الطعن ١٣٦١ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤٤٦)

التأجير من الباطن فى ظل تشريعات الإيجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من النص عليه .

(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ٣ / ٢ / ١٩٩١)

م ٥٩٥

التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المستأجر الأصلي .
حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الى آخر يحل محله
فيها .

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٧)

إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن
بغير اذن كتابي صريح من المالك . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
ماهيته . التنازل عن الإيجار .

(الطعن ٦٨٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع
بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

التأجير من الباطن إختلافه عن التنازل عن الإيجار . ماهية
كلا منهما .

(الطعن ٢٥٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١ س ٤٥ ص ١٦٢٧)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن
من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة
تكفي لحمله .

(الطعن ٢٩٦ لسنة ٦٤ ق «أحوال شخصية» جلسة ١٩٩٥/١١/١٣

س ٤٦ ص ١١١٨)

م ٥٩٥

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ماهية كل منهما .
حق مستأجر الفندق في تأجير غرفة لنزلائه للإقامة لقاء أجره .
سماحة لبعض أصحاب الحرف والمهن بتقديم خدماتهم لنزلاء
الفندق ورواده وتخصيص غرف لهم أو أماكن يباشرون فيها
نشاطهم لقاء أجره معلومة . عدم اعتباره تأجيراً من الباطن . علة
ذلك .

(الطعن ٨٤٢٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٩٦ ص ٤٧ س ١٣٠٩)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . إبداء المستأجر رغبته في إنهاء
العقد قيامه بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد الملاك على
الشروع عدم اعتباره تنازلاً عن الإجارة . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . ماهية كل منهما .

(الطعن ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو
التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها .
علة ذلك .

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من
الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً
للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٥

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجره متفق عليها . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً . للمستأجر إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٩/٤/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت ان ينذر المؤجر .

(٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الايجار من الباطن .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٥ لیبی و ٥٦٣ سورى ٧٧٦ عراقى و ٥٨٧ لبنانى و ٤٨٧ سودانى و ٦٠٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الأجرة . أما سائر التزامات المستأجر غير دفع الاجرة فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي الا اذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فعندئذ يختفى المستأجر الأصلي وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فتجيز مطالبة المؤجر للمستأجر من الباطن بالاجرة مباشرة حيث ان للمؤجر امتيازاً على منقولات المستأجر من الباطن بالاجرة الثابتة في ذمة هذا الاخير للمستأجر الاصلى اذا لم يكن هذا ممنوعاً من الايجار من الباطن ، فإن كان ممنوعاً فبكل الاجرة الثابتة للمؤجر في ذمة المستأجر الاصلى . ولكن هذه الدعوى هي دعوى عينية مقصورة على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة .

فالمؤجر له إذن دعوى الامتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة وله الى جانبها^(١) دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه في جميع أمواله ولو لم تكن موجودة في العين المؤجرة ، دون ان يشاركه في ذلك دائنو المستأجر الاصلى مشاركة الغرماء .

والدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن فهي اذن مقصورة على الاجرة الثابتة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الاصلى وقت ان ينذر المؤجر المستأجر من الباطن . فاذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى المباشرة ، وجب عليه ان ينذر المستأجر من الباطن بالأى يدفع الاجرة من وقت وصول الانذار اليه الا للمؤجر .

أحكام القضاء :

عقد الإيجار من الباطن . عدم إنشئة علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى إلا بالنسبة للأجرة ولو كان

(١) راجع في هذا الدكتور / السهوى - المرجع السابق ج ٦ ص ٧٣٧ وما بعدها .

٥٩٦م

مصرحاً في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن. الإستثناء قبول المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد إتمامه أو إستيفائه الأجرة من المستأجر دون تحفظ.

مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني انه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلى الإنذار ، على نحو ما فصلتة المادة ٥٩٧ من القانون المدني أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي ، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

(الطعن ٢٤٢ لسنة ٤١ ق جلسة ٣٠ / ٤ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٨٩٦)

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الايجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الأصلي من التزامات في حالة الايجار من الباطن .

أولا : اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن .

ثانيا : اذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون ان يبدى أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية،
المواد التالية :

مادة ٥٩٦ لیبی و ٥٦٤ سورى و ٧٧٨ عراقى و ٤٨٦ لبنانى و ٤٨٦ سودانى و ٦٠٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« في الايجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الايجار من الباطن ويكون

م ٥٩٧

المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً ، وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الاجرة .

أحكام القضاء :

ثبتت موافقة المالك ضمناً على تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار . أثره . إعتبار التنازل له هو المستأجر للعين . حق المستأجر الجديد فى تأجير العين من الباطن خلال فترة إقامته الموقوتة بالخارج .

(الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢٢٤)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد فى القانون .

(الطعن ١٦٧٧ لسنة ٥٧ق - جلسة ٤ / ٢ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٠٥)

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء . واقع . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩)

عقد الإيجار . عدم انفساخه على غير عاقيه . العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر خضوعها لأحكام عقد الإيجار . التأجير من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة . المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدنى .

(الطعن رقم ١٠١٢ ، ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٢ / ٣ / ٢٠٠٠

لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٨

ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون
حاجة الى تنبيه بالاخلاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

السورى . م ٥٦٥ و اللبى ٥٩٧ والعراقى ٧٧٩ والبنانى ٥٩٠
و ٦٠٤ كويتى و ١ / ٧٠٧ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« ينتهى الايجار بانتهاء المدة المحددة فى العقد دون حاجة الى
تنبيه بالاخلاء ما لم يكن مشترطا فى العقد ان الايجار يمتد الى
مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالاخلاء فى
ميعاد معين قبل انقضاء الايجار » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان عقد الايجار ينتهى بانتهاء المدة المعينة
فى العقد دون حاجة الى التنبيه بالاخلاء مادام التنبيه ليس
مشترطا فى العقد على ان المؤجر وان لم يكن واجبا عليه التنبيه
على المستأجر بالاخلاء الا انه قد يلجأ أحيانا الى ذلك لاغراض
عملية فقد يقصد من التنبيه بالاخلاء ان يظهر نيته فى أنه لا يريد
تجديد الايجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه .

إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهااء الاجارة استنادا الى استمرار الملتأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضا المؤجر الأمر الذى يعد غصبا ، فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى ، اذ هذه ملءولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء ، وان تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص ملزم باتباع معايير معينة فى خصومه هو من سلطة قاضى الموضوع .

(١٥ / ١٢ / ١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ٩٨)

إن عقد الايجار من الباطن ينقضى حتماً بانقضاء عقد الايجار الأملى ولو كان قائما بحلب الشروط التى اشتمل عليها وانه لا يلزم للريان حكم فسخ عقد الملتأجر الأملى على عقد الملتأجر من الباطن ان تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهتم فى هذه الحالة ان يكون عقد الملتأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهتم ان يكون عالما بلبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به ولا يشترط كذلك ان ينبه عليه بالاخلاء لكى يلزى عليه حكم فسخ عقد الايجار الأملى إذ هو لا يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير ، كما ان حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تكول له حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعا لفسخ عقد الملتأجر الأملى إذ يصبح حائزا بلا سند .

(الطعن ٩٢ للنة ٢٠ ق - جلة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٢ مجموعة القواعد

القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٨ ق ٦٦)

م ٥٩٨

متى كان قد قضى نهائيا بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة ،
فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ،
وللمحكمة ان تستخلص هذا العدول من وقائع سواء
كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضى بتقرير العلاقة
الايجارية مادام أنها مغايرة للوقائع التى تكونت منها هذه
العلاقة ولاحقة لها دون ما نظر الى تاريخ الفصل فى قيام
العلاقة التأجيرية والحكم بتقريرها ولا يحتج فى هذا الصدد
بقوة الأمر المقضى للحكم القاضى بتقرير العلاقة التأجيرية لمدة
معينة .

(نقض جلسة ١٧ / ١٠ / ١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٧١٩)

إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء
مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على
ذلك بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر
تجديد ضمنى للعقد وليس إمتداد له وجوب مراعاة مواعيد التنبيه
للإخلاء فى هذه الحالة - مادتان ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى .

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٢٧٤)

انقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء
مدته . وجوب مراعاة للتنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على
ذلك . بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر
تجديد ضمنى للعقد وليس إمتدادا له . وجوب مراعاة التنبيه
للإخلاء فى هذه الحالة . م ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ٢٤١٣ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٧٨)

م ٥٩٨

عقد الإيجار مؤقت. إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها .
جواز امتداده إلى مدة أخرى باتفاق عاقيده. المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ٢٠٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩١/٧/٤ ص ١٤٠٦)

عقد الإيجار . إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط
صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين . تخلفه . أثره .
إمتداد العقد لمدة أخرى . المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدنى .

(الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠ لم ينشر بعد)

طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار . موضوع غير قابل
للتجزئة بحسب طبيعة المخل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً
دون اختصاص المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف . أثره .
بطلان الحكم . علة ذلك .

(الطعن ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠ لم ينشر بعد)

(١) اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى ايجارا جديدا لا مجرد امتداداً للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالافتطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٨ لىبى و ٥٦٦ سورى و ٧٨٠ عراقى و ٩٥٢ لبنانى و ٤٨٩ سودانى و ٧٩٣ تونسى و ٦٠٥ كويتى و ٧٠٧/٢ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

« أما اذا اشترط فى الايجار انه لا ينقضى الا بعد التنبيه بالاخلاء اذا كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالاخلاء لانتهاء

م ٥٩٩

الايجار طبقا للمادة ٥٦٣ فانه اذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد امتد نفس الايجار الأول الى مدة أخرى دون ان يعتبر ذلك ايجارا جديدا .»

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام التجديد الضمنى للايجار حيث يتم التجديد الضمنى للايجار ببقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه « فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة منتفعا بها هو الايجاب الضمنى ، وعلم المؤجر بذلك دون ان يعترض هو القبول الضمنى ومن هنا كان التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين .

أحكام القضاء :

التجديد لايرد على عقد باطل . ما قرره الحكم بشأنه تزييدا . النعى عليه غير منتج .

التجديد لايرد على العقد الباطل . وإذا كان ما قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد . تزييدا يستقيم الحكم بدونه ، فإن النعى عليه فى هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٨/٢/١٩٧٤س ٢٥ ص ٣٥٨)

إدعاء المستأجر بتجديد عقد الإيجار ضمنيا بقبض المؤجره للأجره بعد تحقق سبب الفسخ عدم جواز إثارته لأول مره أمام محكمة النقض .

م ٥٩٩

الإستدلال على موافقة المطعون عليه الأول - المؤجر - على تجديد العقد ضمناً من استمراره فى قبض الأجره رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائياً وإستئنافياً - هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنه ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الإستئناف، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٦٠ لسنة٤٣ق - جلسة ٣١/٣/١٩٧٩س ٣٠ ص ٩٩٣)

التجديد الضمنى للعقد. استقلال محكمة الموضوع بتقدير ثبوته. استخلاص الحكم سائغاً تجديد عقد الإيجار دون اعتداد برابطة العمل بين طرفيه. النعى بانتهاء رابطة العمل، لا محل له.

(الطعن ١١٥٩ لسنة٤٧ق جلسة ٢١/٣/١٩٨١س ٣٢ ص ٨٩٩)

عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية انتهاءه بإنتهاء مدته . أو بصدور التنبيه بالإخلاء بشرائطه بالمواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدنى .

الاتفاق على جعل حق إنهاء العقد بالتنبيه من أحد طرفيه دون الآخر. صحيح .

(الطعن ١٥٣٧ لسنة٤٨ق جلسة ٣٠/٥/١٩٨٣س ٣٤ ص ١٣٤١)

احاطة المستأجر المؤجر علماً بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الإيجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول عليها المؤجر استيلاء مادياً .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة - عند انتهاء الاجارة - يكون بوضعها تحت

م ٥٩٩

تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص ان يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم ، اذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا .

(الطعن ١١٦٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٦ س ٣٧ ص ٢٦١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انقضاؤها بانتهاء مدتها . صدور التنبيه بالإخلاء من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة .

الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بانتهاء المدة المحددة فيها ، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى إنحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة .

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٤٦٠)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهاءها بانتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٣٤)

إستخلاص التجديد الضمنى لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥/٤/١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٢٦)

م ٥٩٩

إنهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بإنهاء مدته . بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدًا للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة . إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية . استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار.عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

انقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بإنهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء اذا اتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضاء المؤجر . تجديد ضمنى للعقد وليس امتداد له . وجوب مراعاة التنبيه للإخلاء فى هذه الحالة . مادتان ٥٩٩ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ١٦٨١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة أحد المتعاقدين . انتقال الحقوق والالتزامات لورثة المستأجر التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية . مؤداة . للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وإنهاء المدة المتفق عليها . التجديد الضمنى اعتباره ايجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأسمى . المادتان ٥٩٩ / ٢ ، ١ / ٦٠١ ، ٢ مدنى .

مؤدى نص المادة ١ / ٦٠١ ، ٢ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لاينهى بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى

م ٥٩٩

الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مده العقد الاتفاقية . وترتيباً على ذلك فإنه بوفاه المستأجر لعين مؤجره مفروشة وإنهاء المدة المتفق عليها فى العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقرراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٥٩٩/٢ من القانون المدنى.

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٨٧)

مادة ٦٠٠

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٩ لیبی و ٥٦٧ سوری و ٧٨١ عراقی و ٤٩٠ سودانی و ٦٠٦ کویتی .

المذكرة الايضاحية:

« عرض المشروع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى فقرر انه اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء سواء كان الايجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضروريا أو كان التنبيه مشروطا أو كان ضروريا لأن الايجار غير محدد المدة فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ، ولكن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس فمن المحتمل ان يكون من صدر منه التنبيه بالاخلاء عدل بعد ذلك وارتضى التجديد الضمنى » .

أحكام القضاء :

من المقرر قانونا انه لا يكفي لتجدد عقد الايجار تجددًا ضمنيا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء المستأجر فى العين

٦٠٠ م

المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجية التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمادة ٦٠٠ من القانون المدنى - قرينه قابله لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء الايجار وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجار رغم قيام الطاعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وإخطاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون افتراضه وذلك ان يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠١٩)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد .
إستمرار الأخير فى الإنتفاع بالعين ، لا يعنى تجديد الإجاره . م ٦٠٠ مدنى .
جواز إثبات العكس لحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٥٣)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد .
استمرار الأخير فى الانتفاع بالعين لا يعنى تجديد الإجاره . م ٦٠٠ مدنى .
جواز اثبات العكس . لحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن ٢٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٧٧٤)

٦٠٠ م

تنبيه المطعون ضدهم على الطاعنين خلال الأجل المنصوص عليه بعقد الإيجار بانتهاء العقد وإخلاء عين النزاع. معاودتهم بتنبيه لاحق متضمنا ما حواه التنبيه الأول ودون أن يرد به مايعتبر فسحا له أو عدولا عنه . أثره . اعتبار التنبيه السابق قائما ومنتجا لآثاره . تعديل الحكم على ما جاء بالتنبيه الأول . صحيح فى القانون .

(الطعن ٦٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧٢١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهائها بإنتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٣٤)

التنبيه بالإخلاء لإنهاء مدة العقد . وجوب اشتمال عباراته على ما يفيد رغبة موجهة فى اعتبار العقد منتهاً فى تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة . إفصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء . أثره . وجوب الوقوف فى أعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره . مستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعى أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية . إعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة . لا خطأ . علة ذلك .

(الطعن ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٥٢)

م ٦٠٠

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار - أثره .
إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ٢ / ٥ ص ٤١٢)

التنبيه بالإخلاء . جواز صدوره من المؤجر أو المستأجر أو
ممن ينوب عن أى منها تعدد المؤجرون أو المستأجرون . كفاية
صدوره من أحدهم . متى أجازاه الباقون . اعتباره وكيلا عنهم .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ٤ / ٥ ص ٤١٢)

إنهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بإنهاء مدته .
بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدا للعقد للفترة
المعينة لدفع الأجرة إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر
بالإخلاء فى المواعيد القانونية استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين
بعد إنتهاء مدة الإيجار عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقيم دليل
عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢ / ٤ / ٢٩)

إستنفاد أثر التنبيه . مناطه . إقامة دعوى بإنهاء العقد
إستناداً إليه والحكم فى موضوعها بالإيجاب أو الرفض . الأحكام
والقرارات التى تصدرها المحكمة فى الدعوى قبل الفصل فى
موضوعها . لا أثر لها على التنبيه . استمراره منتجاً لكافة آثاره
حتى الفصل فى الطلبات .

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤ / ٧ / ١٤ ص ٤٥)

٦٠٠م

عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة .
عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق
الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد
منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق في
إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني . ٥٥٨م ، ٥٦٣
مدنى .

(الطعن ١٢٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

موت المستأجر أو عساره :

(١) لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

(٢) ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انتهاء العقد اذا أثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب انتهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة :

. هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٠٠ لىبى و ٥٦٨ سورى و ٧٨٣ عراقى و ٦٠٠ لبنانى و ٤٩١ سودانى و ٨٠٣ تونسى و ٦١١ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الأصل ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، فاذا مات المؤجر بقى المستأجر ملتزما بالاجرة لورثته واذا مات المستأجر كان على ورثته ان يؤدوا الأجرة للمؤجر فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر . الا أن موت المستأجر قد ينهى عقد الايجار فى حالتين :

٦٠١ م

(أ) اذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما اذا أجرت العين لتكون مكتبا لحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ان يطلبوا انتهاء العقد .

(ب) اذا لم يلحظ فى الايجار اعتبارات شخصية فى المستأجر ومع ذلك أثبت الورثة بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ... بشرطين : أولا أن يكون هذا الطلب فى مدة ستة أشهر من موت المستأجر والثانى مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ .

أحكام القضاء :

عقد الايجار المبرم - لغرض الاستغلال التجارى - فى ظل القانون المدنى الملغى . عدم انتهائه بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .

(الطعن ٤٠٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٢ / ٨ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٦٩)

دعوى المؤجر بانتهاء عقد الايجار لوفاة المستأجر وباخلاء الطاعنين المغتصبين ادعاء الطاعنين اقامتهما مع المستأجر قبل وفاته موضوع قابل للتجزئة .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٢ / ٢٨ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٩٠٢)

وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد . أثره . انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين . م ٦٠١ مدنى .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٢ / ٢٨ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٩٠٢)

م ٦٠١

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته . لورثته حق البقاء في العين . عدم اشتراط إحتراف أبيهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك .

(الطعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٥٢)

تأجير العين لاستعمالها مكتباً وسكناً . وفاء المستأجر . أثره . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى دون أحكام التشريع الاستثنائى لإيجار الأماكن ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع .

(الطعن ٣٤٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٤٦٠)

خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة . وجوب الرجوع الى القواعد العامة للإيجار فى القانون المدنى . وفاة المستأجر أثناء المدة الاتفاقية وقبل استلامه السكن المؤجر . حلول ورثته محله باعتبارهم وارثين لعقد الإيجار . م ٦٠١ مدنى . لا محل لإعمال أحكام الامتداد الواردة فى قوانين إيجار الأماكن

(الطعن ١٦٤٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٥٢٤)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه . إستمراره لصالح المستفيد من المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إنقطاع المستفيد عن الإقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطلت مدته . لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل عنها صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٥ / ٤ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٣٢)

إمتداد عقد إيجار شقة المصيف لصالح المستفيد بعد وفاة المستأجر شرطة الإقامة معه فى مقره المعتاد خارج المصيف إقامة

٦٠١ م

مستقرة حتى تاريخ الوفاة . لا يكفي مجرد تردد المستفيد على العين في أوقات متفاوتة للقول بامتداد الإجارة لصالحه .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٥/٤/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٣٢)

خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حاله معينه .
أثره . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى .

وفاة المستأجر الأصلي أثناء مدة العقد الإتفاقية وقبل إستلامه
العين المؤجره معده للسكنى . أثره . إنتقال الحقوق
والإلتزامات الناشئة عن العقد الى ورثته ولو كانوا غير مقيمين
بالعين . ١/٦٠١ م مدنى .

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٠١٠)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين
المؤجرة . امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه . شرطه : إقامتهم
معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . ١/٢٩ م
ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول
دون امتداد العقد . إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف .
كفاية اتفاقها مع الغرض من هذا التأجير .

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٣٠/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٢١)

موت المستأجر . لايتهى عقد الإيجار . إنتقال الحقوق
والإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته . لهم حق إنهاء عقد الإيجار
إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . إنقضاء
حق الإنتفاع حتما بموت المنتفع . ١/٩٩٣ م مدنى . علة ذلك .

(الطعن ٣٣٦، ٣٣٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٣/٥/١٩٩١ س ٤٢
ص ١١٨٠)

٦٠١ م

عقد الإيجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر . للورثة دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب إنهائه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى . عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد إيجار اعمالا لحكم المادة ٢٩/٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها . م ٢٩/٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار فيها . مناطه . إعتبارهم جميعاً متضامين فى مواجهة المؤجر . أثره . توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة . صحيح . علة ذلك .

(الطعن ٨٧٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ س ٤٥ ص ١٠٤١)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح المستفيد . شرطه . إقامته معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م ٢٩/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الانقطاع عن المساكنة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد له . علة ذلك .

٦٠١ م

نص المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن انقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك .

(الظعن ٦٥٤٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ٣/ ٧ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١١٥٥)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة أحد المتعاقدين . انتقال الحقوق والالتزامات لورثة المستأجر . التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية. مؤداه . للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وإنهاء المدة المتفق عليها . التجديد الضمني اعتباره إيجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأصلي . المادتان ٢ / ٥٩٩ ، ١ / ٦٠١ ، ٢ مدنى .

مؤدى نص المادة ١ / ٦٠١ ، ٢ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه بوفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنهاء المدة المتفق عليها فى العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقررأ لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٢ / ٥٩٩ من القانون المدنى .

(الظعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٨٧)

مادة ٦٠٢

إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا انتهاء العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠١ ليبى و ٥٦٩ سورى ٧٨٤ عراقى و ٤٩٢ سودانى و ٦١٢ كويتى .

أحكام القضاء:

عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . لا ينتهى بوفاة المستأجر . طلب الانهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال بشأن عقد ايجار عيادة .

(الطعن ٨٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٥٧٣)

وفاة مستأجر العيادة الطبية فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى .

(الطعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٦٢)

٦٠٢ م

عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستأجر . انتهاءها بوفاته
منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه
وحده . حق ورثة المستأجر والمؤجر فى انهاء العقد متى كانت
المنفعة تعود عليهما معا .

(الظعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٦٢)

عقد الايجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجر لورثته دون
المؤجر حتى انهاءه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . لهم
وللمؤجر هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر .
المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى .

(الظعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٤/٧/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٥٥)

طلب المؤجر انهاء العقد لوفاة المستأجر . عبء اثبات ان
العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . وقوعه على عاتق
المؤجر . لايكفى فى ذلك النص فى العقد على الغرض من الايجار .

(الظعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ٤/٧/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٥٥)

عقد الايجار . لا ينتهى بوفاة أحد طرفيه . ابرامه بسبب
حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حق انهاءه . انعقاده لإعتبارات
شخصية فى المستأجر . لورثته وللمؤجر الحق فى انهاءه .

(الظعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٥٢)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته ، لورثته حق البقاء فى
العين . عدم اشتراط احترام ايهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك .

(الظعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٥٢)

٦٠٢ م

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه. لا ينتهى بوفاة المستأجر طلب الإنهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدنى .

(الطعن ٩٧٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٣/٦/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٤٢٠)

عقد الايجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق فى انهاءه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهاءه المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى .

(الطعن ٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٠/٥/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٢٤٥)

وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى . أو تركه لها . أثره . إمتداد العقد لصالح ورثته أو شركائه . م ٢٩ / ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نص مستحدث لا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على ٩/٩/١٩٧٧ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٥)

عقد الايجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهاءه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى . عدم

٦٠٢ م

انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد ايجاراعمالا لحكم المادة ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر . عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد . إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ثبوت طلب الانهاء لورثته وللمؤجر على السواء . علة ذلك . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال . بشأن معمل أسنان .

(الطعن ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧ لم ينشر بعد)

ملحوظة :

مما يجدر به الحديث فى هذا المقام أن نذكر بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد صدر بشأن تعديل واستبدال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن والخاص بإيجار العين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ونورد هذا القانون نظراً لأهميته .

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى: « فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » .

وإعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل. لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمره واحدة .

(١) الجريدة الرسمية - العدد ١٢ (مكررا) فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ .

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع .

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتباراً من ذات الموعد .

٦٠٢م

ثم يستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آتفة الذكر .

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى إنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها إعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ (الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م) .

كما صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ سالف الإشارة إليه على النحو التالى :

قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١^(١)

بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية
من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون
رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار
الأماكن غير السكنية ، النص الآتى :

« ثم يستحق زيادة سنوية وبصفة دورية فى نفس هذا الموعد
من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧
وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ . »

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتبارا
من أول ابريل سنة ٢٠٠١ .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٤ المحرم سنة ١٤٢٢ هـ .

(الموافق ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١ م) .

(١) نشر بالجريدة الرسمية - العدد ١٣ (تابع) فى ٢٩ / ٣ / ٢٠٠١ .

(١) لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق .

(٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالاجرة التى لم تحل . وكذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له فى التنازل عن الايجار أو فى الايجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٠٢ لىبى و ٥٧٠ سورى و ٧٨٥ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

ويمتنع الفسخ اذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه اذ قد تكون لهم مصلحة فى أن يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من ايفاء ماعليه من الديون .

أحكام القضاء :

الحق فى الاجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة ، وهو حق مالى يجوز التصرف فيه والحجز عليه ومن ثم

٦٠٣ م

يجوز لدائن المستأجر ان يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقا لما تقضى به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى ، واذا كان الثابت فى الدعوى ان مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها متجرا ثم غادر الديار المصرية دون ان يوفى بما عليه ووقعت الطاعنة - مصلحة الضرائب - الحجز على موجودات المحل الخشبية وعلى حق مدينها فى الاجارة ثم قامت ببيعها ، وتمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها فى حق الاجارة هو بيع للمتجر بأكمله نظرا لان سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذى يقع فيه واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الاجارة كما اشترط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملائسة للبيع وما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب .

(الطعن ٣٥١ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٨٣٥)

مادة ٦٠٤

(١) اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٣ لىبى و ٥٧١ سورى ٧٨٦ عراقى و ٥٩٧ لبنانى و ٤٩٣ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« عمم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر فأى سبب وليس البيع وحده يكفى ، فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع ، بل أن البيع نفسه قد يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين الا أن نقل الملكية بالميراث له حكم

م ٦٠٤

آخر فسيأتى ان الايجار لا ينقضى بموت المؤجر بل تظل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .. فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر الا اذا كان ثابت التاريخ سابقا على سبب نقل الملكية ، فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد فان الايجار لا يسرى فى حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل .

أحكام القضاء :

الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية . انصراف أثره الى الخلف الخاص . شرطه . حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاشتراط عليه بها وقت انتقال الشئ اليه . التزام المؤجر بتركيب مصعد . انتقاله الى مشتري العقار ولو لم يكن واردا فى عقود الايجار .

(الطعن ٦٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٩ س ٢٧ ص ١٣٢٢)

مشتري العقار بعقد غير مسجل . ليس إلادائنا عاديا للبائع . لاحق له فى مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما . نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشتري بالتسجيل .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٧٧)

مشتري العقار بعقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر . شرطه . حوالة عقد الإيجار اليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها .

(الطعن ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٨ س ٢٩ ص ١٦٩٤)

م ٦٠٤

حوالة البائع عقود إنجاز العقار المبيع للمشتري ونفاذها في حق المستأجرين باعلانهم بها . أثره . للمشتري حق اقامة دعوى الاخلاء بالتأجير من الباطن .

(الطعن ٦١٨ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩ / ٤ / ٧ ص ٣٠ و ٤٠)

بيع العقار بعقد غير مسجل . الإيجار الذي يبرمه البائع . غير نافذ في حق المشتري . علة ذلك . قيامه بتسليم للعقار المستأجر . للمشتري حق في الرجوع على البائع بالتعويض أو بفسخ البيع مطالبته المستأجر بالتسليم رهين بتسجيل عقد البيع . علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٦٠، ٨٣٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١ / ٤ / ٢٥ ص ٣٢ و ١٢٦٢)

لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار شرطه . حوالة عقد الايجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو اعلانه بها قبول الحوالة . أثره . للمشتري مقاضاة المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها . علة ذلك .

(الطعن ٥٩٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣ / ٥ / ١٢ ص ٣٤ و ١١٥٦)

انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون . مشتري العقار المؤجر لا يعد خلفا خاصا إلا إذا انتقلت الملكية اليه فعلا بالتسجيل . التزام المستأجر قبله بكافة التزاماته بمجرد علمه بانتقال الملكية .

(الطعن ١٩٧٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨ / ٢ / ٢٥ ص ٣٩ و ٣٢٠)

م ٦٠٤

مشتري العقار بعقد لم يسجل . حقه في طلب تسليم العين
المبيعة اليه وطرده الغاصب منها . علة ذلك .

(الطعن ٢٥٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٨)
عقد البيع غير المسجل . أثره .

(الطعن ٢٨٦٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٢)
عقد البيع غير المسجل . أثره . للمشتري حق الانتفاع
بالمبيع وحيازته وجميع الحقوق الأخرى - عدا حق الملكية -
وكافة الدعاوى المرتبطة به .

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)
انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم
القانون . عدم إعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال
الملكية فعلاً بالتسجيل . إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به
قبل المستأجر من البائع له . المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ ،
مدنى .

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩)
علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه
وانتقلت إليه الملكية . أثره . إلتزامه بدفع الأجرة إليه .

علم المستأجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد
الإيجار وإلزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بأن
هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية ،
فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة
إلا بالوفاء بها إلى المشتري .

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩)
س ٤٣ ص ١١٦٤

(١) لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذاً في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ .

(٢) فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار فان المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر أو من انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد ان يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٠٤ لىبى و ٢٧٢ سورى و ٧٨٧ عراقى و ٥٩٨ لبنانى و ٤٩٣ سودانى .
المذكرة الايضاحية :

« واذا لم يسر الايجار فى حق المشتري كان له أن يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين أولهما ان ينبه عليه بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ والثانى ان يستوفى المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل ميعاده وله ان يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به . »

مادة ٦٠٦

لا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما ان يعلم ، فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٠٥ لىبى و ٥٧٣ سورى و ٧٨٨ عراقى و ٤٩٤ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٩ - ٣٩٠ -
٤٧٤ - ٤٧٧ ، ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى :

(أ) عزم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر ، فأى سبب ، وليس البيع وحده ، يكفى . فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهية أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم البيع بل ان البيع نفسه يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين . الا ان نقل الملكية بالميراث له حكم آخر ، فسيأتى ان الايجار لاينقضى بموت المؤجر ، بل تظل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .

٦٠٦ م

(ب) بين المشروع صراحة ان من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة يجوز له ان يتمسك بعقد الايجار ، حتى لو كان غير نافذ في حقه .

(ج) حدد المشروع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر في حالة ما إذا بقي الايجار قائما ، سواء لنفاذه في حق الخلف أو لتمسك الخلف به رغم عدم نفاذه . فذكر ان خلف المؤجر يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الايجار من حقوق والتزامات ، كما هو الامر في حوالة الحق وحوالة الدين ، ويلاحظ ان هذا تطبيق تشريعي للمبدأ القاضى بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذى لم يكن طرفا فيه (انظر م ٢٠٦ من المشروع) ويترتب على ذلك ان ما عجله المستأجر للمؤجر من الاجرة يحتج به على خلف المؤجر الا اذا أثبت الخلف ان المستأجر عندما عجل الاجرة كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع ان يعلم ذلك ، وللخلف ان يرجع على المؤجر فيما سرى في حقه من أجرة معجلة (م ٨٠٩ من المشروع ولا مقابل لها في التقنين الحالى) .

٢ - وقد اقتصر المشروع ، بعد هذه الايضاحات ، على ان ينقل أحكام التقنين الحالى ، فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر الا اذا كان ثابت التاريخ وسابقا على سبب نقل الملكية . فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا ، وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد ، فإن الايجار لا يسرى فى حق المشتري ، حتى لو كان عقد البيع غير مسجل واذا لم يسر الايجار فى حق المشتري ، كان له ان يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين : أولهما : ان ينبه عليه بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ ، والثانى ان يستوفى

٦٠٦ م

المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل مياعده وله ان يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر ، أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به. (١)

أحكام القضاء :

مشتري العقار بعقد غير مسجل . ليس الادائنا عاديا للبائع . لاحق له في مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما . نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشتري بالتسجيل .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٢٨ ص ٨٧٧)

علم المستأجر بحلول مشتري العقار محل البائع فى عقد الايجار . العلم المعول عليه هو بأن مشتري العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية .

علم المستأجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الايجار والتزامه دفع الاجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالا اليه بعقد الايجار رغم خلو الأوراق مما يفيد ذلك ورغم ان علم الطاعنين - المستأجرين - بشراء المطعون عليه الأول للعقار واختصامهم اياه فى دعوى التخفيض لا يخول له الحق فى اقتضاء الأجر منهم طالما لم يسجل عقد شرائه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٢٨ ص ٨٧٧)

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٥٩٢ وما بعدها .

مادة ٦٠٧

إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر ان ينهى العقد اذا
جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال
هذا الحق ان ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة
بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٠٦ لىبى و ٥٧٤ سورى و ٧٨٩ عراقى و ٥٩٦ لبنانى
و ٤٩٥ سودانى و ٦١٤ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« تكفلت هذه المادة والمواد من (٨١١ - ٨١٣) بحل كثير
من المشاكل العملية فى عقد الايجار . فالمادة ٨١٠ لا تجيز انتهاء
الايجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو احتاج المؤجر العين لسكانه أو
لاستعماله الشخصى الا اذا كان هناك اتفاق على ذلك . وفى هذه
الحالة يجب على المؤجر ان ينبه على المستأجر بالاخلاء فى
المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ (من المشروع) . »

احكام القضاء :

تستحق الأجرة متى كان المؤجر قد قام من جانبته بتنفيذ
عقد الايجار ويعتبر ان العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر

م ٦٠٧

والعين المؤجرة ، بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها
فى المدة المتفق عليها . واذن فمتى كان الثابت فى الحكم ان
المؤجرة (شركة استوديو الاهرام) قد قامت بوفاء ما التزمت به
بأن وضعت العقار المؤجر (الإستديو) تحت تصرف المستأجر وأنها
أخطرتة بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد
الايجار فانه يكون ملزما بدفع الاجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم
العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به
ولا شأن للمؤجر بها .

(نقض جلسة ٢٠/٦/١٩٥٢ س ٣ مج فنى مدنى ص ٦٥٣)

مادة ٦٠٨

(١) اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب انتهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انتهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى ان يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

(٢) فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انتهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٧ لىبي و ٥٧٥ سورى و ٧٩٠ عراقى و ٤٩٦ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« ويتوفر العذر بالمستأجر ان كان محاميا استأجر مكتبه ثم اضطر الى ترك مهنته لسبب لايد له فيه ، وما اعسار المستأجر وموته ونقله الى بلد آخر اذا كان موظفا الا أمثلة للاعذار الطارئة التى تبرر انتهاء الايجار ، كذلك قد يكون تنفيذ الايجار أو

٦٠٨ م

الاستمرار فى تنفيذ مرهقا للمؤجر نفسه ، كما اذا كان هذا قد تعهد باقامة بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدد ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقا للمؤجر ، ففي الحالتين يستطيع المتعاقد الذى يرهقه تنفيذ الايجار أو الاستمرار فيه أن يطلب انهاءه بعد التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ وبعد ان يعرض الآخر تعويضا عادلا تراعى فيه هذه الظروف ، كل هذا اذا كان الايجار محدد المدة ، أما اذا كانت مدته غير محددة فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس ارهاقا الى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ .»

أحكام القضاء :

التمسك بأن تنفيذ عقد الإيجار صار مرهقا بسبب منع السلطات المصرية العمال من دخول المعسكرات . عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٨٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١١ / ٤ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١١٥١)

مادة ٦٠٩

يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته ان يطلب انتهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الاجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ . ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٨ لىبى و٥٧٦ سورى و٧٩٣ عراقى و٤٩٧ سودانى و٦١٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« اذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم سواء كان يعمل فى المصالح الحكومية أو فى غيرها أن يغير محل اقامته بشرط الا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطئه » .

٢ - بعض أنواع الإيجار

إيجار الأراضي الزراعية

مادة ٦١٠

إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٩ لبيى و ٥٧٧ سوري و ٧٩٨ عراقى و ٤٩٩ سودانى و ٦٠٥ لبنانى و ٨٠٨ تونسى .

المذكورة الايضاحية :

« فالعين المؤجرة وهى الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر والأصل انها لا تدخل فى الإيجار الا اذا اتفق على ذلك فان كان هناك اتفاق وجب ان يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرفين ، وهذا المحضر وسيلة للاثبات من شأنها ان تحسم النزاع لاسيما وان قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فاذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك كان مسئولاً عن هذه القيمة المقدرة... ويكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه » .

أحكام القضاء :

مضى كانت محكمة الموضوع قد نفت في حدود سلطتها التقديرية انعقاد اجارة بين مصلحة الاملاك والطاعين بشأن الأراضى محل النزاع فيها وانتهت الى أن وضع يد الطاعين كان بغير سند من القانون وأن المبالغ التى كانت تحصلها منهم المصلحة المذكورة انما كانت مقابل استغلالهم لها بطريق الخفية وكان الاستفادة من المادة ١ فقره (هـ) من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى ان المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان بغير عقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى أن الطاعين لا يحق لهم التمسك بقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى البقاء فى الأرض محل النزاع لا يكون مخالفا للقانون ذلك ان قانون الاصلاح الزراعى بما أورده من نصوص فى الباب الخامس منه لا يحى الا مستأجر الأراضى الزراعية أما من كان وضع يده بغير عقد ايجار فلا تشمله هذه الحماية .

(الطعن رقم ٤٤٩ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٦/٢٤)

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة .
حقه فى تأجيرها للغير . عدم انقضاء الإيجار بانقضاء الرهن .
امتداد عقد الإيجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

(الطعن ٩١٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٤ - ٣١ ص ٧٢٤)

الطعن بالنقض المبني على تناقض حكمين إنتهائيين . شرطه
مناقضة الحكم المطعون فيه لقضاء سابق حاز قوة الأمر المقضى فى

٦١٠ م

مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع واستقرت حقيقتها بين طرفي الخصومة بالفصل فيها في الحكم السابق . مثال في إيجار .

(الطعن ٨٩٣ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٢/٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢١٩٠)

عقد الإيجار الذي يتعين إيداع نسخته بالجمعية الزراعية ويختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه . المقصود به . عقد الإيجار نقداً أو مزارعة عقد تبادل الإنتفاع الزراعى . لا يعد كذلك .

عقد الإيجار الذي يتعين إيداع نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية الذي يختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى هو عقد الإيجار نقداً أو مزارعة أما عقد تبادل الإنتفاع الزراعى فلا يعد كذلك .

(الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١١/٢/١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٠١)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . مباني العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة . أثر ذلك . لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطنان أن يتخذ من مبنى فيها سكناً خاصاً .

(الطعن ٦٢٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت عدم إنتهاء عقود إيجار الأطنان الزراعية المؤجرة للطاعنين . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها وإلزامهم بتحرير عقود إيجار عنها . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٢٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه ان يرعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦١٠ لىبى و ٥٧٨ سورى و ٥٠٠ سودانى و ٢/٧١٥ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« يلتزم المستأجر ان يتعهد هذه الأدوات والمواشى بالصيانة المألوفة . فاذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة ، عوض ما نفق بما يحصل من النتاج ومازاد فهو له . واذا هلك أو تلف شئ من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر ان ذلك يرجع لسبب لايد له فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ، ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف . فان تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر ان يعرض على حساب المؤجر ما هلك أو تلف ، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة .

مادة ٦١٢

إذا ذكر في عقد ايجار الأرض الزراعية ان الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٥٧٩ سورى و ٧٩٩ عراقى و ٥٠١ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« لضمان استقرار الزارع فى الأرض واستغلالها على وجه مرض وضع حد أدنى لمدة عقد الايجار ثلاث سنوات تمشياً مع الدورة الزراعية الثلاثية . وجاء فى المذكرة الايضاحية للمادة ٦١٢ مدنى : تحسب مدة ايجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء فاذا لم تحدد المدة اعتبر الايجار لسنة زراعية كاملة » .

أحكام القضاء :

يشترط - طبقاً للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ - لاعتبار عقد الايجار منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار فى حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية ان يكون عدم الوفاء بغير حق فإن

م ٦١٢

كان الالتزام الذى لم يوف به المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة ، وكان من حقه ان يحبسها بسبب تعرض المؤجر له فى الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فانه لا يجوز فى هذه الحالة اعتبار المستأجر مخلا بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للقوانين الاستثنائية التى تقضى بهذا الامتداد .

(الطعن ٢١١ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٧٢)

(١) يجب ان يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الأرض صالحة للانتاج .

(٢) ولا يجوز له دون رضا المؤجر ان يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الايجار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٢ لىبى و ٥٨٠ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦٠٦ لبنانى و ٥٠٢ سودانى. و ٨٠٩ تونسى و ٧١٨ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

« لا يجوز » للمستأجر « ان يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها » الأرض « تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الايجار كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفاكهة أو الخضروات الى زراعة محاصيل أخرى ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهري أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الايجار أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الايجار اذا كان ذلك بأذن المؤجر وعليه بوجه خاص ان يعمل على ابقاء الارض صالحة للانتاج ولكن ليس عليه ان يزيد فى صلاحيتها .

(١) على المستأجر ان يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال. كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

(٢) أما اقامة المباني والاصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين. فيلتزم بها المؤجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك، وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٣ لىبى و ٥٨١ سورى و ٦٠٨ لبنانى و ٥٠٣ سودانى و ٨١٢ تونسى و ٧١٩ أردنى .

المذكورة الايضاحية:

« الاصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الأراضى الزراعية هى تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور

م ٦١٤

والاسوار والآبار والمصارف والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال نحو ذلك، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشئ آخر ، أما الاصلاحات التأجيرية الكبيرة التى يقوم بها المؤجر فهى اقامة المباني اللازمة للزراعة ، وما تحتاج اليه هذه المباني من اصلاحات كبيرة ، وكذلك الاصلاحات الكبيرة اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات ونحو ذلك كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان» .

مادة ٦١٥

إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦١٤ لىبى و ٥٨٢ سورى و ٨٠٠ عراقى و ٦١٠ لبنانى
و ٥٠٤ سودانى و ٨١٤ تونسى .

أحكام القضاء :

« الإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب اخصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لايعتبر من النظام العام » .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٣/١١/١٩٥٨)

(١) اذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة. جاز للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة.

(٢) أما اذا لم يهلك الا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض، كان للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة.

(٣) وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٥ لىبى و ٥٨٣ سورى و ٨٠١ عراقى و ٤٩٩ سودانى و ٦١١ لبنانى و ٨٠٨ تونسى و ٧٢١ و ٧٢٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

لا يجوز للمستأجر ان يطلب انقاص الأجرة أو اسقاطها اذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر كأن كان مؤمنا ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضانا استثنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك .

حق المستأجر فى طلب انقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هلاك الحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد اشترط فى العقد عدم مسؤولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن اصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لانه يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح فى القانون - وكان لا نزاع فى أن عقد الايجار تضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب الحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعى عليه خطأه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس والإتفاق على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب الحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الايجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لايعتبر من عقود الأذعان .

(نقض جلسة ١٣ / ١١ / ١٩٥٨ س ٩ مج فنى مدنى ص ٦٨٩)

مادة ٦١٧

يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء
الايجار بسبب لايد له فيه ان يبقى بالعين المؤجرة حتى
تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦١٦ لىبى و ٥٨٤ سورى و ٨٠٣ عراقى و ٦١٧ لبنانى
و ٥٠٧ سودانى و ٨٢١ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

ويفترض فى كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لايد
للمستأجر فيه كأن يرجع السبب الى تغيرات الجو أو انخفاض
النيل فان كان له يد فى التأخير كأن كان قد تأخر فى الزرع أو
لم يعن بالزراعة العناية الكافية فلم تنضج فى ميعادها كان هو
المسئول عن ذلك ويترك الأمر لتقدير القاضى .

لا يجوز للمستأجر ان يأتي عملاً يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض ان يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦١٧ لىبى و ٥٨٥ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦١٨ لبنانى و ٥٠٨ سودانى و ٨٢٣ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

« تعرض المادة لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق وتقوم هذه العلاقة على التعاون فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلبياً ألا يأتي عملاً يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من اعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً ايجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوى والتسهيلات مايلزم لاعمال الزراعة للمستأجر اللاحق . ويجب على المستأجر اللاحق ان يترك للمستأجر السابق من المأوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك » .

بعد أن فرغنا من أحكام إيجار الأراضى الزراعية نذكر بأحكام القانون رقم

٩٦ لسنة ١٩٩٢؛

مادة ٣٣ مكرراً (ز) (١)

تنتهى عقود ايجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعه السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك .

ولا ينتهى عقد الايجار بموت المؤجر أو المستأجر وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الايجار الى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة .

وتسرى أحكام القانون المدنى ، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الاجارية على عقود الايجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار اليها .

وإذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية ، وأن يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة الأولى .

(١) هذه المادة مستبدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والنشور بالجريدة الرسمية العدد (٢٦) مكرراً فى ١٩٩٢/٦/٢٨ ويعمل به فى اليوم التالى من تاريخ نشره .

والفقرة الأولى من هذه المادة تتضمن أن عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون والذي يبدأ العمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره كما نصت المادة السابعة منه على ذلك فى ٢٩ يونية ١٩٩٢ أى فى اليوم التالى على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ٢٨ يونية ١٩٩٢ بانتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ غير أن هذا النص قد أجاز الاتفاق بين طرفى العلاقة الإيجارية على مخالفة ذلك. إذ جاء فى نهاية الفقرة (مالم يتفق الطرفان على غير ذلك) وعلى هذا فإن البين من النص أنه قد حدد خمسة سنوات تستمر فيها العلاقة الإيجارية ثم بعد ذلك تنتهى بانتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ الا اذا نشأ سبب من أسباب الإخلاء قبل هذه المدة .

وعلى ذلك يبين لنا أن هذه المادة جوهر التعديل الذى طرأ على قانون الإصلاح الزراعى وأنها أحدثت تغييراً هاماً فى مجال العلاقات الإيجارية فى قانون الإصلاح الزراعى ووضعت حداً لتأبيد العقود.

حيث تراءى للمشرع مؤخراً أن أحكام تأبيد العلاقة الإيجارية وتجهيل مدتها أمراً لا يتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية وهى المصدر الرئيسى للتشريع وأن الجهالة بالمدة فى إيجار الأرض الزراعية يترتب عليه الجهالة بالمنفعة المتعاقد عليها مما يؤدى الى فساد العقد وتنتهى عقود الإيجار فى هذا التاريخ سواء كانت بالمزارعة أو بالنقد وبغض النظر عن تاريخ إبرامها طالما أنها سارية فى تاريخ العمل بهذا القانون وهو ٢٩/٦/١٩٩٢ .

أيلولة الأرض الى الورثة كل حسب نصيبه الشرعى:

ان انتقال الايجار الى الورثة يتم حسب النصيب الشرعى
للمذكر مثل حظ الأنثيين.

القانون الذى يحكم العلاقة بعد انتهاء عقد الايجار:

لقد أوضح التعديل الجديد حكم هذه الحالة وذلك بنصه فى
الفقرة الثالثة على سريانه أحكام القانون المدنى فيما يتعلق
بالقيمة الاجارية وتحديد ذلك على عقود الايجار وعلى هذا فانه
لايسرى قانون الاصلاح الزراعى عليها وإنما تحكمه القواعد العامة
الوارده فى القانون المدنى .

مادة ٦١٩

يجوز ان تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة
بالاشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءا معيناً
من المحصول .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦١٨ لىبى و ٥٨٦ سورى و ٨٠٥ عراقى .

مادة ٦٢٠

تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٩ لبيى و ٥٨٧ سوري .

المذكرة الإيضاحية :

« تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التى تنظم عقد المزارعة فهى على الترتيب الآتى :

(أ) الاتفاق والعرف .

(ب) فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التى أوردها المشروع ، وهى الأحكام التى سيأتى ذكرها .

(ج) فإن لم توجد فتسرى أحكام إيجار الاراضى الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام .

(د) فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الاسلامية » .

مادة ٦٢١

إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٠ لیبی و ٥٨٨ سورى و ٨٠٧ عراقى و ٧٢٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

المزارعة اذا لم تحدد لها مدة ، تكون لمدة دورة زراعية سنوية ، وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة ، وهو مفهوم كذلك فى ايجار الأراضى الزراعية بوجه عام .

مادة ٦٢٢

الايجار فى المزارعة تدخل فىه الأدوات الزراعية
والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت
مملوكة للمؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢١ لىبى و ٥٨٩ سورى و ٨٠٧ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

« خلافا لما تقدم فى الأراضى الزراعية ، تختص المزارعة بأنها
تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت
التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر فهى تدخل دون اتفاق ولا تخرج
الا باتفاق على خروجها وترجع هذه الخاصية الى ما سبق بيانه
من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع والمؤجر شريك بالأرض
وما عليها من أدوات ومواشى » .

(١) يجب على المستأجر ان يبذل فى الزراعة وفى
الحفاظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه .

(٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى
أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى الحفاظة عليها وفى
صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

(٣) ولا يلزم المستأجر ان يعرض ما نفق من
المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٢ لىبى و ٥٩٠ سورى و ٧٣١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى
يبذلها فى شئونه الخاصة . فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل
معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء
العناية ، لانه هو الذى اختاره . أما العناية المطلوبة فى الحفاظة
على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ولا تنقطع صلة
المؤجر بالزراعة بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة فى حدود
الاتفاق والعرف لانه شريك ويهمه نجاح الحصول .

مادة ٦٢٤

(١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

(٢) فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٣ لبيى و ٥٩١ سورى و ٨٠٦ عراقى و ٧٢٧ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« توزع الغلة على أساس وجود الشركة، فالمؤجر والمزارع شريكان ، لكل حصته المتفق عليها أو التي يقضى بها العرف، فان لم يوجد اتفاق ولا عرف فلكل نصف الغلة، وتبعة الهلاك عليهما معا ، كل بقدر حصته .»

أحكام القضاء :

« إذا كان ثمة عقد إيجار مشاركة بين إثنين فأضاف أحدهما محصول الناتج من الأرض المؤجرة بهذا العقد الى ملكه وتصرف فيه بالبيع وإستولى على كامل ثمنه لنفسه دون الآخر فذلك يعتبر تبديدا يعاقب عليه بالمادة ٣٤١ من قانون العقوبات . »

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٥١)

لا يجوز في المزارعة ان ينزل المستأجر عن الايجار أو
أن يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٤ لیبی و ٥٩٢ سورى و ٨١٠ عراقى و ٧٣٢ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

« لايجوز للمزارع ان يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن
حتى لو لم يوجد شرط مانع فهذا الشرط مفهوم من طبيعة
المزارعة اذ هى ملحوظ فيها شخصية المزارع فاذا أخل هذا بالشرط
المانع جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض » .
أحكام القضاء :

تأجير الأرض الزراعية. قصره على من يقوم بزراعتها بنفسه .
م ٣٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٩٢ قبل تعديلها بالقانونين
رقمى ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، مخالفة ذلك .
بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار . أثره . بطلان عقد
الايجار الأصلي وعقد الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار .
لايخل ذلك بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلي والمستأجر من
الباطن أو التنازل اليه عن الايجار بماله من حقوق مقابل الانتفاع
بالعين أو التعويض عما اصابه من ضرر وفقا للقواعد العامة .

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٦

لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٥ لبيى و ٥٩٣ سورى و ٨١٢ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

تنقضى المزارعة بموت المزارع ، لانه الذى لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر فلا ينهى المزارعة ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره .

(١) اذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما انفقته المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

(٢) ومع ذلك اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقوقهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها ان يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٦ لبيى و ٥٩٤ سورى و ٨١٣ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

« اذا انقضت المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس ان يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج فيحصده ويقسم ».

أحكام القضاء بشأن المزارعة:

إذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه فى بيان وقائع النزاع ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا هى ثلاثة قناطير وأن سعر القنطار من القطن ٧٢,٥ ريال وهو ما ورد فى صحيفة استئناف المطعون عليهم - وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا ٤٥ جنيها ، دون ان يبين المصدر الذى استقى منه هذا السعر ، وقضى فى الدعوى على أساس هذا التقدير ، مما يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة أو عدم صحة ذلك ، فانه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن ٥٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٢/٧/١٩٧١ س ٢٢ ص ٩٧٩)

النازعات المتعلقة بامتداد عقود ايجار الحدائق - انعقاد الاختصاص بنظرها للمحاكم العادية - دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية - مؤدى ذلك . امتناع عرض هذه المنازعات على تلك اللجان قبل الإلتجاء للقضاء . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

(الطعن ٣٣٠ لسنة ٣٨ ق جلسة ٤/٧/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٦٤٢)

الأشجار التى يغرسها المستأجر بالأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على المصادرة بموافقة المؤجر - عدم اعتبارها من الأموال المصادرة - دعوى التعويض عنها - اختصاص القضاء العادى بنظرها . عدم التزام المستأجر بالأحكام الواردة بالقانون ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ .

(الطعن ١٩٢ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٣/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٥٩)

م ٦٢٧

عقد ايجار الأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على
المصادرة - للمستأجر الحق فى التعويض عن الأشجار التى
غرسها استنادا الى هذا العقد عند انقضائه - م ١/٥٩٢
مدنى - عدم اعتراض المؤجر على زراعة هذه الأشجار - أثره
عدم جواز التحدى بانتقال ملكيتها للدولة مع الأرض
المصادرة - م ١/٩٢٢ مدنى .

اذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن
الأشجار تأسيسا على أنه قام بغرسها فى الأرض التى كان
يستأجرها من الملك السابق ولما آلت ملكية هذه الأرض الى الدولة
بقرار ١١/٨/١٩٥٣ - الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة
أموال أسرة محمد على - وتولى الاصلاح الزراعى ادارتها حرر
عقد ايجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت الى شركة
المقطم التى حلت محلها الشركة الطاعنة وأن الشركة الأخيرة
تسلمت جزءاً من الأرض المذكورة بما عليها من أشجار، مما مفاده
ان المطعون عليه يستند فى ملكيته لهذه الاشجار الى عقد الايجار،
ولما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد
استخلص للأسباب السائغة التى أوردها ان المؤجر الأصلي كان
يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس فى الأرض المؤجرة وأنه
ليس فى الأوراق ما يدل على أنه اعتراض على زراعتها ، فإنه
يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند
انقضاء عقد الايجار عملا بحكم المادة ١/٥٩٢ من القانون المدنى
ولا يكون هناك وجه لما تدعيه الطاعنة من أن هذه الأشجار قد
انتقلت ملكيتها الى الدولة مع الأرض المصادرة التى كان يستأجرها
المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ١/٩٢٢ من القانون المدنى .

(الطعن ١٩٢ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٣/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٥٩)

م ٢٢٧

عقود ايجار أراضى الحدائق والمشاتل عدم خضوعها
للامتداد القانونى - علة ذلك .

لم يستثن المشرع عقود ايجار أراضى الحدائق والمشاتل من
أحكام الامتداد القانونى كما استثنائها من تحديد حد أقصى للأجرة
بسبعة أمثال الضريبة ، اذ انه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات
الايضاحية لقانون الاصلاح الزراعى والقوانين المتعاقبة التى نصت
على امتداد عقود ايجار الأراضى الزراعية انما يهدف الى حماية
صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما
تدره الأطيان المؤجرة من ريع وأن قوانين الامتداد ما
صدرت الا لتطبق على عقود ايجار الأراضى التى تزرع بمحاصيل
حقلية عادية دون الحدائق والمشاتل التى يعتبر استئجارها أقرب
الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى .

(الطعن ٨٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٢٤٠)

مادة ٦٢٨

(١) للناظر ولاية اجارة الوقف .

(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق الا اذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أو قاضى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٧ لىبى و ٥٩٥ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« أما من له حق ايجار الوقف فهو الناظر ولا ينتهى الايجار بموته أو بعزله بل يسرى ايجاره الصحيح على الناظر الذى يأتى بعده أما المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق فلا يملك الايجار الا اذا أذن له فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى » .

أحكام القضاء :

ولاية ناظر الوقف على ايجار أعيانه هى من المسائل المتعلقة بأصله ولم تكن تحكمها نصوص القانون القديم .

(نقض جلسة ١٩٤٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فنى مدنى ص ٤٨٨)

لناظر الوقف الحق فى طلب اخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان الاخلاء يترتب عليه ازالة مبان ليقيم بناء جديدا ويجعل من المكان المؤجر منورا أو

٦٢٨ م

مرا أو حديقة حسبما يشاء وفقا للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الاخلاء لهذا السبب .

(١٩٥٥ / ١١ / ٣) مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ١٢٢٨)

القضاء برفض الدفع بعدم قبول دعوى الاخلاء من العين المؤجرة المرفوعة من وزارة الأوقاف . إستناد الحكم فى ذلك الى المادة الخامسة من القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ وأن القانون ٤٤ لسنة ١٩٦٢ لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . لا مخالفة للقانون .

(الطعن ٩٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٩٩٠)

القضاء نهائيا بصحة الإيجار الصادر من ناظر الوقف دون الإيجار الصادر من المستحقين . فرض الحراسة على أمواله الخاصة . عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالإيجار المتأخر مؤداه . عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تحديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

(الطعن ٥١٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٥٣)

أعيان الوقف . تسليمها للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لإدارتها وإستغلالها نيابة عن وزارة الأوقاف . القانونين ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ . لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . علة ذلك .

أحكام القانونين رقمى ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ التى نصت على تسليم أعيان الوقف للمجالس اخلية ثم هيئة الأوقاف لتتولى نيابة عن وزارة الأوقاف إدارتها وإستغلالها - لم تسلب حق وزارة الأوقاف فى إدارة هذه الأعيان ، وغاية الأمر انه رؤى تخفيفا

م ٦٢٨

للأعباء الملقاه على هذه الوزارة أن تتولى المجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف إدارة وإستغلال تلك الأعيان نيابة عن هذه الوزارة.

(الطعن ٧٢٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٠ / ١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٩٣)

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإستحقاق المطعون ضده لمعاش من ريع الوقف في حين أنه لاينطبق عليه شرط الواقف بإعتباره موظفا عاما .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المادة العاشرة من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بأحكام الوقف لم ترسم طريقا خاصا لإستظهار المعنى الذى أراداه الواقف من كلامه وأطلقت للقاضى فهم غرض الواقف من عباراته على ألا يخرج بشرط الواقف عن معناه الظاهر الى معنى آخر يخالفه ، وكان المراد من كلام الواقف مجموع كلامه فى كتاب وقفه لا خصوص كلمه يعينها أو عبارة بذاتها ، بل ينظر إلى ما تضمنه كتابه كله كوحدة متكاملة ويعمل به على أنه إرادة منه واتجه إليه مقصوده ، بإعتبار أن شرط الواقف كنص الشارع فى الفهم والدلالة .

(الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٩

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه الا أن
اذن له الناظر فى قبضها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٨ لىبى و ٥٩٦ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« والناظر هو الذى يقبض الاجرة حتى لو كان المؤجر غيره
الا اذا أذن الناظر فى القبض لغيره » .

مادة ٦٣٠

(١) لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

(٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لاصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٩ لى و ٥٩٧ سوري .

أحكام القضاء :

ولاية - ايجار الوقف للناظر عليه - استجاره للوقف باطل - علة ذلك .

مؤدى نص المادتين ٦٢٨ ، ١ / ٦٣٠ من القانون المدنى ، ان ولاية إجارة الوقف تكون للناظر عليه الذى يتولى ادارته ولا يملكها المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق الا باذن من القاضى أو الناظر كما أنه لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف لانه يكون فى حكم المستأجر من نفسه فيقع العقد باطلا .

(الطن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٣٥٨)

عدم جواز إستئجار ناظر الوقف لأعيانه ولو بأكثر من أجر المثل م ٦٣٠ مدنى .

م ٦٣٠

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٠ مدنى صريح على أنه ليس لناظر الوقف ان يستأجر أعيان الوقف ولو كان الإستئجار بأجر المثل بل ولو بأكثر من أجر المثل . درءاً لمظنة التهمة ، إذ أن الناظر هو المؤجر ولو أجاز له إستئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه .

(الطعن ٥ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٦٨١)

مادة ٦٣١

لا تصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا اذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٠ لىي و ٥٩٨ سورى .

المذكرة الايضاحية:

« واذا عقد ايجار بغبن فاحش خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ويستطيع الناظر الذى صدر منه الايجار ان يطالب بذلك » .

مادة ٦٣٢

(١) فى اجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

(٢) واذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الاجرة الى أجر المثل والا فسخ العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٣١ لىبى و ٥٩٩ سورى و ٧٥٤ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الاسلامية فى حالة ما اذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الايجار - م ٦٩٠ - ٦٩٢ مرشد الحيران - وأثر استقرار التعامل بجعل الاجرة المتفق عليها هى التى تسرى الى ان ينتهى الايجار » .

مادة ٦٣٣

(١) لا يجوز للناظر بغير اذن القاضى ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة . فاذا عقدت الاجارة لمدة أطول ، انقصت المدة الى ثلاث سنين .

(٢) ومع ذلك اذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد . جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن القاضى ، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب انقاص المدة الى ثلاث سنين .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٢ لىبى و ٦٠٠ سورى و ٧٥٣ أردنى .

أحكام القضاء :

اذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ولم يمنعه الواقف من ذلك ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ويسرى الايجار مادامت نظارته باقية ، فاذا ما انتهت جاز للناظر والذى يخلفه اذا لم تكن الاجارة قد انقضت وكانت المدة الباقية منها أكثر من ثلاث سنوات أن ينقص المدة الى ثلاث سنوات .

(نقض جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فنى مدنى ص ٤٨٨)

إجارة الوقف . تنازل المستأجر عن الإيجار أو تأجيريه العين من الباطن . لناظر الوقف طلب إخلائه من العين ولو كان ماذونا له فى ذلك . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدل بالقانون ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . استعمال هذه الرخصة . قاصر على الوقف الخيرى دون الوقف الأهلى الذى زالت عنه صفة الوقف .

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ انه إذا أجرة المستأجر الأصلى العين الموقوفة من الباطن كلها أو بعضها أو تنازل عن الإيجار كان لناظر الوقف الحق فى طلب الإخلاء دون اعتداد بسبق الإذن بالتأجير من الباطن الصادر من ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، وإذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ المعمول به اعتبارا من ٢٦/١٢/١٩٥٣ فى تاريخ لاحق لصدور قانون الغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وحدد مجال إعماله فى إجارة الوقف ، وقصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فإن هذين الوصفين لا يصدقان وبرجه خاص إلا على إجارة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف واعتبر منتها عملا بالمادة الثانية من القانون آنف الذكر وبعد ان أصبح لناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة منه المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ ، يؤيد ذلك ما أورده المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ من أن الأسباب التى دعت الى سن هذا التشريع هى أن « بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها

م ٦٣٣

من الجهات التى خضعت لنظرها كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصدقة أو إرضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون الى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيديهم نظرتهم الى ممتلكاتهم الخاصة ، وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها استغلالا فاحشا فى بعض الأحيان ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار باصدار تشريع يميز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعا لاستغلال المواطنين من الوسطاء ، لما كان ذلك ، وكان غير سائغ بهذه المثابة ما ذهب اليه الحكم من أن الحماية التى أسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين ، لأنه إنما استهدف حماية الوقف فى حد ذاته بعد أن أصبح مقصورا على الوقف الخيرى لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة ، لا يغير من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لأنها إنما تنصرف الى عقود الإيجار الخاصة بالوقف الخيرى.

(الطعن ٤٠ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٨ / ١ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٣١٧)

مادة ٦٣٤

تسرى أحكام عقد الإيجار على اجارة الوقف الا اذا
تعارضت مع النصوص السابقة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٣٣ لبيى و ٦٠١ سوري و ٧٥٩ أردني .

المذكرة الايضاحية:

فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العملية ،
بل ترك الامر للقضاء ، و طبق القضاء أحكام الشريعة الاسلامية
في ذلك ، و قن المشروع هذه الاحكام كما طبقها القضاء . فعرض
لمن له الحق في ايجار الوقف ومن له الحق في استئجاره ، وكيف
تقدر أجرة الوقف ولأية مدة يجوز الإيجار . وذكر ان أحكام عقد
الإيجار تسرى على اجارة الوقف فيما لم تتعارض فيه ، مع هذه
الاحكام (م ٨٥٠ من المشروع) .^(١)

أحكام القضاء بشأن الوقف:

ضمان ناظر الوقف - ان كان النظر بغير أجر - للغبن
الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من ايجار المثل .

(الطعن ٩٧ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١٠٢٩)

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٦٦١ وما بعدها .

م ٦٣٤

حل الوقف على غير الخيرات - أثره - بقاء الأموال تحت يد الناظر كحارس حتى تمام التسليم .

(الطعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨/٢/١٩٧٤س ٢٥ ص ٣٥٨)

القضاء نهائيا بصحة الايجار الصادر من ناظر الوقف دون الايجار الصادر من المستحقين - فرض الحراسة على أمواله الخاصة - عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالايجار المتأخر - مؤداه - عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

إذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق - كانت وقفا وانتهى الحكم الصادر فى الدعوى الى أن عقود الايجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لانعدام ولايتهم فى تأجيرها اذ ناط القانون ولاية ادارتها الى ناظر الوقف السابق بوصفه حارسا عليها ومن ثم اعتبر الاجارة الصادرة منه هى الاجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فحاز قوة الأمر المقضى واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاء على أن عقد ايجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا باسم - الناظر السابق - بصفته الشخصية وليس بصفته ناظرا على الوقف حارسا على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها وهى تسمو على النظام العام ، وقد أدت هذه المخالفة الى الخطأ فى تطبيق القانون اذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال

م ٦٣٤

والممتلكات الخاصة بالناظر السابق الى أمر الأداء الصادر بالإيجار المتأخر عن الأطيان التي يتولى ادارتها بصفته حارسا عليها بعد انتهاء وقفها . وقبل حلول ادارة الأموال التي آلت الى الدولة محل هذا الحارس فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار اليه وفى طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها .

(الطعن ٥١٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٣٠/٣/١٩٧٧س ٢٨ ص ٨٥٣)

الفصل الثانى

العارية

مادة ٦٣٥

العارية عقد يلتزم به المعير ان يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٤ لىبى و ٦٠٢ سورى و ٨٤٧ عراقى و ٧٢٩ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و ١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠ و ٦٤٩ كويتى و ٨٤٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

يفهم من هذا التعريف ان العارية عقد رضائى لا عينى ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركناً ضروريا لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشئ التزاما بالتسليم والعارية تخول المستعير ان يستعمل الشئ لا أن يستغله ، فيده عليه يد عارضة ، والثمار والحيازة القانونية تكون للمعير .

١ - التزامات المعير

مادة ٦٣٦

يلتزم المعير ان يسلم المستعير الشئ المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وان يتركه للمستعير طول مدة العارية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٥ لىبى و ٦٠٣ سورى و ٨٤٨ عراقى و ٥١٠ سودانى و ٦٥٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

تفرض هذه المادة على المعير التزامين : (١) الالتزام بتسليم الشئ الى المستعير ، فاذا لم يقم به المعير مختارا أكره على ذلك ان كان الوفاء العينى ممكنا والا حكم عليه بالتعويض .

(٢) والالتزام بترك الشئ للمستعير طوال المدة المحددة فى العقد وهو يقضى عليه بالا يسترد الشئ قبل الميعاد المتفق عليه والا يتعرض للمستعير فى استعماله لذلك الشئ .

مادة ٦٣٧

(١) اذا اضطر المستعير الى الانفاق للمحافظة على الشئ أثناء العارية ، التزم المعير ان يرد اليه ما أنفقه من المصروفات .

(٢) أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشئ وهو سئ النية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٦ لیبی و ٦٠٢ سوری و ٨٤٩ عراقي و ٧٤٩ لبناني و ٥٠٩ سوداني و ١٠٥٥ تونسي و ٨٣٠ مغربي والمراكشي ٨٣٠ و ٦٥١ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير ، وجب عليه ان يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشئ ، فاذا اضطر المستعير الى القيام بهذه النفقات كي يحفظ الشئ الى أن يرده ، وجب على المعير ان يرد اليه هذه النفقات ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطئه في حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات .

مادة ٦٣٨

(١) لاضمان على المعير فى استحقاق الشئ المعار الا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

(٢) ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية غير أنه اذا تعمد اخفاء العيب أو اذا ضمن سلامة الشئ منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٣٧ لىبى و ٦٠٤ سورى و ٨٥٠ عراقى و ٧٤٩ لبنانى
و ١٠٧٧ تونسى و ٥١٢ سودانى و ٦٥٢ كويتى و ٧٦٨ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشئ المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه، الا اذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعمد اخفاءه على المستعير أو اذا ضمن سلامة الشئ من العيوب . ويفرض فى ذلك ان المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى اذ لو علم فلا محل لمسئولية المعير .

٢ - التزامات المستعير

مادة ٦٣٩

(١) ليس للمستعير ان يستعمل الشئ المعار الا على الوجه المعين وبالقدر المحدد . وذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشئ أو يعينه العرف ، ولا يجوز له دون اذن المعير ان ينزل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع .

(٢) ولا يكون مسئولا عما يلحق الشئ من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذى تبيحه العارية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٨ لىبى و ٥٠٦ سورى و ٨٥١ عراقى و ٧٣٥ لبنانى و ١٠٦٢ تونسى و ٨٣٧ مغربى و ٥١٣ سودانى و ٨٣٧ مراکشى .

المذكرة الايضاحية :

فاذا كان الشئ معارا لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه الى غيره اعتبر مجاوزا لحقه ، بل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال ، وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ بعد ذلك الوقت ، أما اذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتا ما ، فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ الا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف .

مادة ٦٤٠

(١) إذا اقتضى استعمال الشئ نفقة من المستعير فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشئ صيانة معتادة .

(٢) وله ان ينزع من الشئ المعار كل ما يكون قد اضافته اليه . على أن يعيد الشئ الى حالته الأصلية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٩ لیبی و ٦٠٦ سوری و ٨٥٦ عراقی و ٧٣٨ لبنانی و ٥١٥ سودانی و ٦٥٥ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشئ فإذا اتفق على الشئ المعار ما يلزم لاعداده للاستعمال ، فانه لا يرجع بهذه النفقات الا اذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته الى الشئ المعار واعتماده على العارية دون ان يعلم بما يلزم من نفقات لاعداد الشئ للاستعمال .

مادة ٦٤١

(١) على المستعير ان يبذل في المحافظة على الشئ العناية التى يبذلها فى المحافظة على ماله دون ان ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

(٢) وفى كل حال يكون ضامنا لهلاك الشئ اذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان فى وسعه ان يتحاشاه باستعمال شئ من ملكه الخاص، أو كان بين ان ينقذ شيئا مملوكا له أو الشئ المعار فاختر ان ينقذ مايملكه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٠ لىبى و ٦٠٧ سورى و ٨٥٧ عراقى و ٧٣٤ لبنانى و ٥١٤ سودانى و ٦٥٦ كويتى و ٨٦١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٧٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« أخذ المشروع بحل وسط، يلزم المستعير كبير العناية بمثل مايبذله من المحافظة على ماله الشخصى، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية، فيستفيد المعير بهذا النص اذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ولا يضار اذا كانت تلك العناية دون المتوسط... وكل ذلك نرى عليه المشروع باعتباره مقررا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » .

مادة ٦٤٢

(١) متى انتهت العارية وجب على المستعير ان يرد الشئ الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها . وذلك دون اخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف .

(٢) ويجب رد الشئ فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤١ لىبى و ٦٠٨ سورى و ٨٦٠ عراقى و ٧٤٠ لبنانى و ٥١٦ سودانى و ١٠٦٩ تونسى ٨٤٤ المراكشى و ٦٥٧ كويتى و ٧٧٨ و ٧٧٩ / ٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« وقد أوجب المشروع فى العارية أن يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم أولا ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه فى عقد القرض ، اذ ان محل القرض يغلب فيه أن يكون نقودا أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها الى المقترض ويرد مثلها ، أما فى العارية فيمكن أن يكون محلها عقارا أو منقولاً كبير الكلفة فى نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه فى موطن المستعير وانما يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه

٦٤٢ م

التسليم، وهذا أيضا باعتباره مطابقا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه .

أحكام القضاء :

لا يلزم لسلامة الحكم ان تذكر المحكمة فيه القاعدة القانونية التي بنته عليها اذ العبرة في صحته هي بصدوره موافقا للقانون، فاذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برء مبلغ « الدوطة » على ان « الدوطة » تدفعها الزوجة للزوج ليستغلها في شئون الزوجية مادامت قائمة فاذا انقضت أصبحت واجبة الرد، فان حكمها يكون سليما قانونا ، اذ أن مبلغ الدوطة يكون في هذه الحالة مسلما على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الطرف المتفق عليه طبقا للمادة ٤٦٤ من القانون المدني.

(الظعن ٥ لسنة ١٣ ق - جلسة ٢٧ / ٥ / ١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ق ١٦ ص ١١٩)

٣ - انتهاء العارية

مادة ٦٤٣

(١) تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فإذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشئ فيما أعير من أجله .

(٢) فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير أن يطلب إنهاءها فى أى وقت .

(٣) وفى كل حال يجوز للمستعير ان يرد الشئ المعار قبل انتهاء العارية. غير انه اذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٢ لىبى و ٨٦١ عراقى و ٧٤٠ لبنانى و ٥١٧ سودانى و ١٠٦٥ تونسى و ٦٥٨ كويتى و ٨٦٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٧٧ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

١ - تنتهى العارية بانقضاء مدتها ، أو بالغائها أو بموت المستعير .

م ٦٤٣

٢ - فإذا كانت لها مدة معينة ، أو محددة باستعمال معين ، انتهت العارية بانقضاء تلك المدة أو بانتهاء ذلك الاستعمال ، أما إذا لم تحدد ، ولم يمكن تحديدها بالاستعمال اعتبر العقد قابلاً لانتهاء بناء على طلب المعير فى أى وقت يشاء . وعلى كل حال فما دام العقد دائماً فى مصلحة المستعير . فهو يستطيع ان يتنازل عنه قبل انتهاء مدته ، فيجوز له أن يرد العارية فى أى وقت ، ما لم يكن فى ذلك اضرار بالمعير ، فلا يجبر عليه .

أحكام القضاء :

عقد « عقد العارية » عقد العارية . حالات إنتهائية

٦٤٣ / ١ ، ٢ مدنى .

حدد المشرع فى الفقرة الأولى من المادة ٦٤٣ من القانون المدنى حالتين لإنهاء العارية . الأولى أن يتفق المتعاقدان على أجل معين فلا تنتهى إلا بانتهاء ذلك الأجل ، والثانية ألا يكون المتعاقدان قد إتفقا على أجل معين ولكنهما إتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشئ فتنتهى العارية فى هذه الحالة بإنهاء استعمال الشئ فيما أعير من أجله ، أما الفقرة الثانية من المادة سألغة الذكر فقد حدد المشرع مجال أعمالها بألا تكون من الحالتين سالفتي الذكر فلا أجل محدد ولا غرض معين فتنتهى العارية فى هذه الحالة فى أى وقت يريده المعير بعد إمهال المستعير لمدة معقولة لرد الشئ المعار .

(الطعن ٢٤٤٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٣٨٤)

مادة ٦٤٤

يجوز للمعير ان يطلب فى أى وقت انتهاء العارية فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة .

(ب) اذا أساء المستعير استعمال الشئ أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

(جـ) اذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٣ لىبى و ٦١٠ سورى و ٨٦٢ عراقى و ٧٤٢ لبنانى و ٥١٨ سودانى و ١٠٦٧ تونسى و ٦٥٩ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« بما ان المعير متبرع ، فاذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة الى الشئ المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله ان يطلب الغاء العقد، ويسترد العارية ان كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها ان لم يكن قد فعل، وذلك لانه أولى من المستعير بالانتفاع بماله ، ويكون للقاضى فى هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير الى الشئ المعار عاجلة غير متوقعة » .

تنتهى العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضى
بغيره.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالافتار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٤٤ لىبى و ٦١١ سورى و ٨٦٣ عراقى و ٧٥٢ لبنانى
و ٥١٩ سودانى و ١٠٧٩ تونسى و ٦٦٠ كويتى و ٧٧٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« لما كانت العارية تبرعا ، فالغالب ان يكون لشخص
المستعير اعتبار خاص عند المعير ، فاذا مات المستعير تنتهى
العارية ، الا اذا وجد اتفاق على غير ذلك ، ومتى انتهت العارية
بموت المستعير فان التزامات المستعير كالالتزام برد العارية
وغيره تبقى فى تركته وتعتبر دينا عليه . أما موت المعير فلا
ينهى العارية وتبقى فى تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن
العارية » .

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الباب الثالث
العقود الواردة على العمل
الفصل الأول
المقاولة، والتزام المرافق العامة
١ - عقد المقاولة
مادة ٦٤٦

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقدين الآخريين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٥ لبيى و ٦١٢ سورى و ٨٦٤ عراقى و ٥٢٠ سودانى و ٦٢٤ لبنانى و ٨٢٨ تونسى و ٦٦١ كويتى و ٨٧٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٨٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« كان القصد قديما من وضع أحكام هذا الفصل هو تنظيم العلاقة القانونية بين مستصنع وصانع يعهد اليه بعمل ما ، مع هذه الخاصة ، وهى ان مركز الصانع بالنسبة لمن يكلفه بالعمل

يقرب كثيرا من مركز العامل بالنسبة للسيد أو لرب العمل . وكان من الواجب ان يعرض المشروع علاوة على الأحكام العامة ، لبعض الصور الخاصة للمقاوله ، فهو بعد أن يعرف عقد المقاوله ويذكر صورته المختلفة مبينا انه قد يرد على مقاولات صغيرة أو على مقاولات كبيرة أو على مقاولات تتعلق بالمرافق العامة يعرض للقواعد العامة التى تنطبق على كل أنواع المقاولات ، ثم يتكلم أخيرا عن بعض القواعد الخاصة بأنواع معينة من المقاولات ، ويلاحظ انه لم يكن ممكنا ان يوضع الى جانب الأحكام العامة تنظيم خاص لكل الأشكال العملية لعقد المقاوله ، ولذلك اكتفى المشروع ببعض صورته الجارية ، تاركا للقاضى أمر تطبيقها وضبطها على الحالات الخاصة - وقد عنى المشروع فيما اعتبره من القواعد العامة ببيان التزامات كل من المقاول ورب العمل وأسباب انتهاء المقاوله ، فاستبقى فيها معظم أحكام التقنين الحالى وأضاف إليها أحكاما جديده . وفى القواعد الخاصة عنى ببعض أنواع المقاولات ، ولاسيما مقاولات المبانى ، فأورد بشأنها ما تضمنه التقنين الحالى من مسئولية المهندس المعمارى والمقاول بالتضامن عن خلل البناء فى مدة عشرة سنين ووضع أحكاما منظمة لهذه المسئولية من حيث شروطها وتوزيعها بين المسئولين ، وارتفاعها بالقوة القاهرة ، وجواز الاتفاق على الاعفاء منها ، وسقوطها بالتقادم .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة تعريف عقد المقاوله .

حيث تبين ان المقاوله عقد ينعقد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو ان يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد له به المتعاقد

الاخر وهناك اتجاهات فقهيه عديدة فى تعريف عقد المقاولة كما ان هناك تعريف لعقد المقاولة فى قضاء النقض وقد ذهبت محكمة النقض الى انه : عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا أو ان يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ، ومن سائر أوراق الطعن ان المطعون ضده تعاقدا مع الشركة الطاعنة على القيام بأعمال التجارة الخاصة بالتوسع فى مبنى إدارة الشركة بطنطا لقاء مبلغ وان الطاعنة استصدرت ترخيصا باسمها لشراء الاخشاب اللازمة لأعمال التجارة المتعاقدا عليها ، وسلمت المطعون ضده شيكا مسحوبا لصالح الشركة التجارية استلم بمقتضاه أخشابا قيمتها وقامت شركة الاخشاب ببيع باقى قيمة الشيك لحساب الشركة الطاعنة ، فان التكييف القانونى للتعاقدا المبرم بين الطرفين انه عقد مقاولة ، ولما كان الثابت ان المطعون ضده لم يقم بتنفيذ الاعمال التى التزم بها بموجب عقد المقاولة المشار اليه رغم استلامه الاخشاب اللازمة لتلك الأعمال ، وان الطرفين اتفقا على فسخ العقد ، فانه يترتب على هذا التفاوض اعادة المتعاقدين الى الحالة التى كانوا عليها ، وحق للشركة الطاعنة ان تسترد الاخشاب التى تسلمها المطعون ضده بسبب عقد المقاولة ونفاذا له ، لما كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر الصحيح فى القانون وكيف العلاقة بين الطرفين بأنها عقد قرض أقرضت الشركة الطاعنة بموجبه المطعون ضده ثمن الاخشاب التى نزلت له عن ملكيتها مقابل قيمة الشيك الذى حرره لصالحها بمبلغ ... رغم عدم وجود رصيد له ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد جانبه

٦٤٦ م

التوفيق فى اسباغ التكيف القانونى الصحيح على العقد المبرم بين الطرفين ، وخالف المعنى الظاهر للعقد فيما استخلصه من نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه .

(طعن ٤٩٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ق ٣٧٥ ص ١٩٧)

وعلى هذا يمكن استخلاص خصائص عقد المفاوضة، (١)

(١) المفاوضة عقد رضائى لا يشترط فى انعقاده شكل معين بل ان الكتابة لا ضرورة لها الا لاثباته .

(٢) المفاوضة عقد ملزم للجانبين .

(٣) المفاوضة عقد من عقود المعاوضة .

(٤) المفاوضة عقد يرد على العمل .

أحكام القضاء:

لا يكفى لاعتبار عامل النول اليدوى مقاولا ان يشتغل فى بيته على نول خاص به أو جار بايجار فاذا ثبت استمرار العلاقة بينه وبين رب العمل بصورة لا يتخللها انقطاع سوى الانقطاع العادى ، كان العقد عقد عمل .

(نقض جلسة ٣٠ / ٦ / ١٩٥٩ س ١٠ مج فنى مدنى ص ١٤١)

متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى خصوص تكييف العلاقة بين الطاعن والمطعون عليهما على ما قرره وكيل الطاعن أمام مكتب العمل من أنه استغنى عن خدماتهما لعدم حاجة

(١) راجع الدكتور / السهوى ج ٧ - المرجع السابق المجلد الاول ص ٨ وما بعدها .

٦٤٦ م

العمل إليهما ، وعلى أن الفارق الوحيد بين عقدى العمل والمقاوله هو وجود حق الادارة والاشراف فى العقد الأول وانعدامه فى العقد الثانى ، وكانت هذه التقارير التى عول عليها الحكم المطعون فيه ليس فيها ما يكشف عن حقيقة العلاقة القائمة بين الطرفين وأنها علاقة عمل استكملت عناصرها القانونية مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون ، فانه يكون معيبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٢٧ ق جلسة ٣١/٣/١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٢٤)

عرف المشرع المقاوله فى نص المادة ٦٤٦ مدنى بأنها: « عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » ، وأورد بالمواد التالية التزامات المقاول وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته شاملة المهندس المعماري والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التى أتت منه وبين طريقة تحديد أجر كل منهما بما فى ذلك أجر المهندس اذا لم يقم العمل بمقتضى التصميم الذى وضعه ، فان الاستفادة من ذلك . وعلى ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المدنى فى هذا الخصوص - ان المشرع أراد تنظيم عقد المقاوله لتلائم قواعده التطور الذى وصلت اليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة ، وأنه انما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية المقاولات يندرج فى صورها ، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل

٦٤٦ م

التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المفاوضة الى الوكالة مما يوجب تطبيق أحكام المفاوضة عليه .

(جلسة ١٦/٥/١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٠٠٥)

تعهد المفاوض بتنفيذ اعمال البناء فى الموعد المتفق عليه .
التزام بتحقيق غاية ، اثبات رب العمل اخلال المفاوض بهذا الالتزام
هو اثبات للخطأ الذى تتحقق به المسؤولية ، ولا تنتفى مسؤولية
المفاوض باثبات انه قد بذل ما فى وسعه من جهد لتنفيذ التزامه .

(الطعن ٢١٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٨/١٢/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٩١٦)

عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المفاوضة بأنها عقد
يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا
لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر وإذ كان يبين مما تم الاتفاق
عليه فى العقد - موضوع الدعويين الأصلية والفرعية - أن
الطرفين قد أفرغا فيهما جميع عناصر عقد المفاوضة ، اذ وقع
التراضى بينهما على الشئ المطلوب من المطعون عليه صنعه ،
وهو اقامة المبنى والأجر الذى تعهد به الطاعنان بوصفهما رب
عمل ، ولم يرد بأى منهما ما يدل على قيام المطعون عليه
بالعمل تحت اشراف الطاعنين ، أو بوصفه تابعا لهما أو نائبا
عنهما ، وكان ما تعهد المطعون عليه بالقيام به فى كلا العقدين
لم يتجاوز العمل المادى ، وهو محل المفاوضة ، فى حين ان محل
الوكالة هو دائما تصرف قانونى - على ما أفصحت عنه المادة
٦٩٩ من القانون المدنى - فانه لا يصح اعتبار العقدين سالفى
الذكر عقدى وكالة ولا يغير من ذلك كون الطرفين يملكان العقار
على الشيوع ، اذ ليس من شأن هذه المشاركة ان تغير من صفة
العقدين وأن تضى على المطعون عليه صفة الوكيل مع صراحة
نصوصهما فى أن نية الطرفين قد اتجهت الى ابرام عقدى مفاوضة -

م ٦٤٦

واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وكيف العقدين بأنهما عقدا وكالة ، وأقام قضاءه فى الدعويين الأصلية والفرعية على هذا الأساس فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٩ / ٣ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٣٧٦)

متى كان الحكم قد انتهى الى اخلال الطاعن - رب العمل فى عقد المقاولة - بالتزامه من جراء تأخره فى الحصول على رخصة البناء فى الوقت المناسب ، فان اعذاره لا يكون واجبا على الدائن بعد فوات هذا الوقت ، اذ لا ضرورة للاعذار بنص المادة ٢٢٠ من القانون المدنى اذا أصبح تنفيذ الالتزام غير مجد بفعل المدين - واذا كان الحكم قد قضى بالتعويض المستحق للمطعون عليه دون ان يرد على ما تمسك به الطاعن فى دفاعه من ضرورة اعذاره فى هذه الحالة ، فانه لا يكون مشوبا بالقصور .

(الطعن ٢٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١ / ٦ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١٠٦٢)

نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ ومابعدها من القانون المدنى وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى باعتبار عمله فى وضع التصميم والمقايسة وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وجعل قواعد المسؤولية عن تهمد البناء وسلامته تشمل المهندس المعمارى والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التى أتت منه . ومن ثم فان ضمان المهندس المعمارى أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

م ٦٤٦

نص القانون رقم ٢٣٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بتنظيم المناقصات والمزايدات فى المادة ١١ منه على سريان أحكامه على مقاولات الأعمال وفى المادة ١٣ على أن ينظم بقرار من وزير المالية والاقتصاد مالم ينظمه هذا القانون من أحكام واجراءات . و قد أصدر الوزير المذكور القرار رقم ٥٤٢ لسنة ١٩٥٧ بلائحة المناقصات والمزايدات التى أجازت المادة ٩٤ منها لجهة الادارة المتعاقدة ان تسحب العمل من المقاول وتحتجز ما يوجد بمحل العمل من آلات وأدوات ومواد ضمانا لحقوقها قبله وأن تبعها دون أن تسأل عن أى خسارة تلحقه من جراء ذلك البيع .

(الطعن ٤٤١ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٢/٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٣٣١)

عقد المقاولة . ماهيته . اتفاق للطرفين على فسخ العقد لاخلال المقاول بتنفيذ التزامه . أثره . وجوب رد ما تسلمه من رب العمل بسبب عقد المقاولة .

(الطعن ٤٩٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٠/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٩٧)

المقاولات التى تزيد قيمتها على مائة ألف جنيه والتى تطرحها الحكومة أو المؤسسات العامة أو الشركات . حظر اسنادها الى مقاول من غير الشركات التى تساهم فيها الحكومة بنسبة لا تقل عن ٥٠ ٪ من رأسمالها وألا يزيد ما يسند الى المقاول الواحد على مائة ألف جنيه فى السنة الواحدة ما لم يرخص رئيس الجمهورية بذلك . م ١ من القرار الجمهورى ١٢٠٣ لسنة ١٩٦١ المعدل . غاية الشارع من ذلك الحظر الصريح . تحقيق الصالح العام . مقتضاه ترتيب البطلان المطلق جزاءا لمخالفته .

(الطعن ١٩٨٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٢/٣/١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٣٣)

الأصل ألا ينفرد أحد العاقدين بتعديل العقد دون رضا المتعاقدين الآخر . الاتفاق على تعديل العقد . جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً . القضاء بانتفاء التعديل الضمنى . شرطه . أن تبين محكمة الموضوع بأسباب سائغة الوقائع والظروف الكاشفة عن إرادتى طرفى العقد فى هذا الصدد وأن تستظهر مدلول المحررات المتنازع عليها على ضوء الظروف والإتفاقات التى أحاطت بتحريرها . (مثال بشأن عقد مقاوله) .

من المقرر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان الأصل فى العقود أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان انفراد أحد العاقدين بتعديل العقد دون رضا المتعاقدين الآخر ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الإتفاق بينهما على تعديل العقد ، وكما قد يتم ذلك بإيجاب وقبول صريحين صح أن يكون ضمناً ، وأن على محكمة الموضوع إن هى قالت بأن التعديل الضمنى لم يتم أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتى طرفى العقد فى هذا الصدد وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، وأن عليها أن تستظهر مدلول المحررات المتنازع عليها مما تضمنته عباراتها على ضوء الظروف التى أحاطت بتحريرها وما يكون قد تقدمها من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته إذ ذلك هو من تحصيل فهم الواقع . لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بالاتفاق على تعديل الأسعار التى تضمنها عقد المزاولة واستدل على ذلك بما تضمنته المستندات المنوه عنها بوجه النعى وكان الحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع على ما أورده فى مدوناته ، أن الخطاب الذى يشير إليه المستأنف - الطاعن - لم يرد به ذكر على الإطلاق لموضوع تعديل الأسعار أو الإشارة إلى ذلك المعنى ، وإنما أنصب على طلب

سرعة الانتهاء من إنشاء الدور السادس والسابع وتحديد للمبالغ التي تسلمها المتأنف وما تبقى بحسب الحساب ، وكان هذا الذى أورده الحكم يدل على أن المحكمة استلزمت لتعديل الأسعار المتفق عليها فى عقد المقاولة أن يتم ذلك بإيجاب وقبول صريحين رغم أنه يصح إذا كان ضمناً ، وأنها لم تستظهر مدلول إيصالى السداد المؤرخين ١/٨/١٩٨١/١٤/٣/١٩٨٣ مما تضمنته عبارات الإيصال الأول من أن الطاعن تسلم مبلغ أربعة وتسعين ألف جنيه والباقى له مائة وثمانية وثلاثين ألف جنيه فتكون جملة أجر المقاولة مبلغ مائتين واثنين وثلاثين ألف جنيه ، بينما تضمن الخطاب الثانى - بعد استئناف العمل الذى كان قد توقف كطلب المطعون ضده الأول - أن الطاعن تسلم مبلغ خمسة آلاف جنيه ليكون جملة ما قبضه مبلغ مائتين واثنين وثلاثين ألف جنيه ويكون الباقى خمسة وعشرين ألف جنيه وهو ما يزيد عن أجر المقاولة وفقاً للأسعار الواردة بالعقد بما ينبىء عن تعديل تلك الأسعار بعد توقف العمل بالمبنى ، كما لم تستظهر المحكمة ما تضمنه الخطاب الأول الصادر من المطعون ضده الأول - والذى يقرر الطاعن أن تاريخه ١/٢٢/١٩٨١ - من طلبه وقف العمل حتى الدور الخامس فقط وأن أجر المقاولة عن ذلك مبلغ مائة وسبعة وثمانين ألف جنيه تسلم منها الطاعن مبلغ مائة واثنين وستين ألف جنيه يضاف إليها قيمة القرض الذى يسعى لإنهاء إجراءاته ومقداره خمسة وعشرين ألف جنيه ، وما تضمنه الخطاب الثانى - الذى قرر الطاعن أن تاريخه ٢٠/٣/١٩٨٤ - من إعادة سرد بيانات الحساب السابق وطلب المطعون ضده الأول الانتهاء من إقامة الدورين السادس والسابع وأنه سيحاول سداد دفعة أخرى ليصبح المدفوع مائتى ألف جنيه ويكون الباقى

م ٦٤٦

المستحق للطاعن مبلغ خمسين ألف جنيه وهو ما يزيد عن أجر المقاوله المتفق عليه وفقاً للعقد والمحدد فى إيصالات السداد المقدمة من المطعون ضدهم ، كما لم يعرض الحكم لدفاع الطاعن بأن المطعون ضده الأول سلمه شيكاً بمبلغ ثلاثة وثمانين ألف جنيه قبل تنازله عن دعوى الحساب التى أقامها على المطعون ضدهم وبعد تصفية الحساب بين الطرفين ، ولم تستجب المحكمة لطلب الطاعن إعادة المهمة إلى الخبير لتحقيق هذا الدفاع رغم أنه دفاع جوهري يترتب عليه - إذا ما حقق - تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور فى التسيب وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن ٨١٠١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٢/١٩٩٦ من ٤٧ ص ٣٤١)

النص فى عقد المقاوله على شرط تحديد مدة لتنفيذ عملية الإنشاء وتعويض محدد بصفة نهائية عن كل يوم تأخير وحق الطاعنة فى إعتبار العقد مفسوخاً بعد إنذار المقاول إذ زاد التأخير عن مدة معينة . مؤداه . انصراف نية الطرفين على إعمال هذا الشرط فى حالة تأخر التنفيذ . تضمن أحد بنود قائمة الشروط الملحقة بالعقد النص على تطبيق القانون ٩ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية بشأن التأخير فى التنفيذ انصرافه إلى باقى الشروط الواردة بهذا القانون والتى تتفق مع طبيعة العقد دون الشرط الأول . علة ذلك . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم تطبيق قانون المناقصات والمزايدات على هذا الشرط . صحيح .

(الطعن ١٢١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٣٠/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التزامات المقاول :

(١) يجوز ان يقتصر المقاول على التعهد بتقديم عمله على ان يقدم رب العمل المادة التى يستخدمها أو يستعين بها فى القيام بعمله .

(٢) كما يجوز ان يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٦ لىبى و ٦١٣ سورى و ٨٦٥ عراقى و ٦٥٨ لبنانى و ٨٧٢ سودانى و ٦٦٢ كويتى و ٨٧٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة انه يجوز ان تقتصر التزامات المقاول على مجرد التعهد بتقديم العمل ويتولى رب العمل تقديم المادة المستخدمة فى هذا العمل كما يجوز ان يكون التعهد بتقديم الاثنين معا وهو ان يقوم المقاول بتقديم العمل .

ولم ترد نصوص متعلقة بالعمل كمحل لعقد المقاولة وعلى هذا يجب ان يتوافر فى المحل الشروط التى توجبها القواعد العامة وتمثل فى الآتى :

م ٦٤٧

(١) ضرورة ان يكون العمل ممكنا فلا يوجد التزام بمستحيل
فاذا كان محل المقاولة مستحيل كان محل الالتزام باطلا .

(٢) لابد ان يكون محل المقاولة معينا أو قابلا للتعيين
ويكون معينا اذا ما ذكرت طبيعته وأوصافه وعين ذلك تعيينا كافيا .

(٣) ضرورة ان يكون العمل مشروعاً . فاذا كان العمل غير
مشروع بأن كان مخالفا للقانون أو النظام العام أو الآداب كانت
المقاولة باطلة .

أحكام القضاء :

اقامة الما قول دعواه بطلب الزام المطعون عليه بقيمة المباني
التي أقامها لصالحه دون رابطة عقدية وحتى لا يثري الأخير على
حسابه . مؤداه . استناد المدعى أصلا الى أحكام الإثراء بلا سبب .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٦٢)

مؤدى نص المادة ١٧٩ من القانون المدني انه اذا تولى شخص
عملا لآخر وأدى هذا العمل الى افتقار فى جانب ذلك الشخص
والى إثراء بالنسبة الى الآخر ، وكان هذا الإثراء بلا سبب
قانونى ، فان المثرى يلتزم بتعويض المفتقر بأقل القيمتين الإثراء أو
الافتقار ، ولما كان الإثراء والافتقار من الوقائع المادية فانه يصح
اثباتها بجميع وسائل الاثبات ومنها البينة والقرائن ، وإذ خالف
الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى على سند من
أنها تقوم على عقد مقاولة تزيد قيمته على عشرة جنيهات دون
أن يثبت بالكتابة ورفض على هذا الأساس إجابة الطاعن - الما قول -
الى طلب الإحالة الى التحقيق لإثبات انه هو الذى أقام المباني -
لصالح المطعون عليه - فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٦٢)

مادة ٦٤٨

إذا تعهد المفاوض بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها،
كان مسئولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٤٧ لىبى و ٦١٤ سورى و ٨٦٦ عراقى و ٦٦٣ لبنانى
و ٨٧٣ تونسى و ٥٢٢ سودانى و ٦٦٣ كويتى و ٨٧٥ / ١ من قانون
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

(١) اذا كان رب العمل هو الذى قدم المادة ، فعلى الما قول ان يحرص عليها ويراعى أصول الفن فى استخدامة لها وأن يؤدى حسابا لرب العمل عما استعملها فيه ويرد اليه ما بقى منها . فاذا صار شئ من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب اهماله أو قصور كفايته الفنية . التزم برد قيمة هذا الشئ لرب العمل .

(٢) وعلى الما قول ان يأتى بما يحتاج اليه فى انجاز العمل من أدوات ومهمات اضافية ويكون ذلك على نفقته . هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٨ لىبى و ٦١٥ سورى و ٨٦٧ عراقى و ٥٣٩ و ٦٦٢ لبنانى و ٥٢٣ سودانى و ٨٦٨ تونسى و ٦٦٤ كويتى و ٨٧٥ / ٢ ٨٧٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٨٣ / ٢ ، ٧٨٤ أردنى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أحكام الما قولة فى حالة تقديم رب العمل للمادة المستخدمة كتقديم الخشب للنجار أو الذهب للصانع فتوضح ان هناك التزاما يقع على عاتق الما قول بالمحافظة على المادة

المسلمة اليه من رب العمل وان يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد فاذا ما نزل عن هذه العناية أصبح مسئولاً عن هلاكها أو تلفها . كما تفرض المادة على الما قول ان يستخدم المادة المسلمة اليه طبقاً لاصول الفن وان يقدم حساباً بما استخدمه . كما تفرض الفقرة الثانية على الما قول التزاماً بأن يأتي بما يحتاج اليه لانجاز العمل من أدوات ومهمات اضافية وذلك على نفقته ، غير ان هذه القواعد ليست آمرة فيجوز الاتفاق على مخالفتها. (١)

أحكام القضاء :

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى باقرار فسخ عقد الما قولة أقام قضاءه على ما ثبت للمحكمة من أن الما قول قد عجز عن السير بالعمل سيرا مرضيا فحق للحكومة فسخ العقد استنادا الى نص صريح فيه يخولها هذا الحق ، فان هذا الذي استند اليه الحكم يكفي لحمله ولا يضيره ما ورد فيه من تقارير خاطئة أخرى .

((الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٢١ ق جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٨٥٧)

ان عدم قيام الما قول بتنفيذ البناء طبقاً لما التزم به في عقد الما قولة هو واقعة مادية يجوز اثباتها بالبينة والقرائن ولا مخالفة في ذلك لما هو ثابت في العقد اذ لم ينص فيه على وفاء الما قول بالتزاماته الواردة فيه .

((الطعن ٢٢٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٧٠٨)

(١) راجع في هذا الدكتور / السهري المجلد السابع - الوسيط الطبعة الثانية المنقحة بمعرفة المستشار مصطفى محمد الفقى ص ٩١ وما بعدها .

الحكم بفسخ عقد المقاولة يبنى عليه انحلاله واعتباره كأن لم يكن ، ولا يكون رجوع الما قول - الذى أخل بالتزامه - بقيمة ما استحدثه من أعمال الا استنادا الى مبدأ الاثراء بلا سبب لا الى العقد الذى فسخ وأصبح لا يصلح أساسا لتقدير هذه القيمة ، ولما كان مقتضى مبدأ الاثراء وفقا للمادة ١٧٩ من القانون المدنى ، أن يلتزم المثرى بتعويض الدائن عما افتقر به ولكن بقدر ما أثرى أى انه يلتزم برد اقل قيمتى الإثراء والافتقار وكان تقدير قيمة الزيادة فى مال المثرى بسبب ما استحدثت من بناء يكون وقت تحققه أى وقت استحداث البناء ، بينما الوقت الذى يقدر فيه قيمة الافتقار هو وقت الحكم ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر والتزم فى تقدير قيمة مازاد فى مال المطعون عليه - رب العمل - بسبب ما استحدثه الطاعن - الما قول - من أعمال البناء ، الحدود الواردة على عقد المقاولة الذى قضى بفسخه ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٥٨٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/٣/ ١٩٧٠ س ٢١ ص ٤٥٠)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تنحصل فى أن المطعون عليه الثانى أقام الدعوى رقم سنة ١٩٨٧ عمال كلى الأسكندرية ضد الشركة الطاعنة وباقى المطعون عليهم بطلب الحكم بثبوت علاقة العمل بينه والمطعون عليه الثالث ، وبإلزامه متضامنا مع المطعون عليه الأول بأن يدفع له مبلغ ١٦٧٥ ج مقابل أجره عن فترة إصابته ، ومبلغ ٥٠٠٠ جنيه تعويضا عما أصابه من أضرار مادية وأدبيه ، وقال بيانا لدعواه انه التحق بالعمل لدى المطعون عليه الثالث الذى يعمل مقاولا من الباطن لدى المطعون عليه الأول ،

وبتاريخ ١٩٨٦/٨/١١ وأثناء قيامه بعمله في منطقة عتاقه بالسويس انفجر لغم في السيارة التي كان يستقلها فحدثت إصابته التي أعجزته عن العمل وتحرر عن تلك الواقعة المحضر رقم ٤٠٧ لسنة ١٩٨٦ عوارض عتاقه السويس، وإذ لحقته من جراء ذلك أضرار مادية وأدبيه يقدر التعويض عنها بالبلغ المطالب به ، فضلا عن أجره عن فترة إصابته ، فقد أقام الدعوى أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق واستمعت الى الشهود ، وأدخل المطعون عليه الأول الشركة الطاعنه والمطعون عليه الرابع بصفته خصوما في الدعوى للحكم عليهما بما عسى أن يحكم به عليه من تعويض ، بتاريخ ١٩٩٠/٤/١٩ حكمت المحكمة بثبوت علاقة العمل بين المطعون عليهما الثاني والثالث وبإلزام المطعون عليهما الأول والثالث متضامين بأن يؤديا للمطعون عليه الثاني مبلغ عشرة آلاف جنيه ، وفي الدعوى الفرعية بإلزام الشركة الطاعنة بمبلغ عشرة آلاف جنيه ، استأنفت المطعون عليها الأولى هذا الحكم لدى محكمة استئناف الأسكندرية بالإستئناف رقم ٤٢٧ لسنة ٤٦ ق ، كما استأنفته الشركة الطاعنه لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم ٤٣١ لسنة ٤٦ ق ، ضمت المحكمة الاستئنافيين الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والفساد في الإستدلال وفي بيان ذلك تقول إنها

٦٤٩ م

تمسكت في صحيفة استئنافها بإنتفاء مسئوليتها لأن عقد المقالة المؤرخ ١٦/١١/١٩٨٥ المبرم بينها وبين المطعون عليها الأولى تضمن التزامها بالقيام بالأعمال اللازمة للكشف عن المعادن التي تعوق وتضر أعمال المطعون عليها الأولى بمنطقة الأودية محافظة السويس في مساحة قدرها ٢م ٦٠٠٠٠ بالكيلو ٢٢ وعلى أعماق تصل الى متر ونصف المتر تحت سطح الأرض بينما الثابت من المعاينة التي أجريت بمحضر ضبط الواقعة رقم ٢٥ لسنة ١٩٨٦ إدارى عتاقه أن الحجر الذي وقع خلفه الانفجار يقع بالكيلو ٢٥ على مساحة ٢م ٨٠٠٠٠ ، وأن الانفجار حدث خلف الحجر البيطرى المؤقت فى حفرة بجوار شاطئ البحر الذى يبعد ٥٠٠ م عن حدود المنطقة التى قامت الطاعنة بتجهيزها ، كما وأن التقريرين الفنيين الصادرين عن مديرية أمن السويس وقيادة الجيش الثالث الميدانى عن مكان الانفجار لم يحددا طبيعة ومواصفات اللغم المنفجر ، مما يرجح وجوده على سطح الأرض وليس فى باطنها ، وهو مالا يندرج فى مسؤولية الطاعنة كما حددها عقد المقالة سالف الإشارة ، غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يعن ببحثه وتمحيصه ، وقضى بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد فى الإستدلال إذا انطورت على عيب يمس سلامة الإستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى إقتناعها الى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للإقتناع بها أو الى عدم فهم الواقعة التى ثبتت لديها أو إستخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود لكنه مناقض لما أثبتته ، وأن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم

يترتب عليه بطلانه إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي إنتهى اليها . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنه تمسكت أمام محكمة الموضوع بإنتفاء مسئوليتها عن الحادث على قالة ان الثابت من المعاينة التي أجريت بمحضر الواقعة رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٨٦ إدارى عتاقه أن مساحة الحجر والذى وقع خلفه الانفجار يقع بالكيلو ٢٥ على مساحة ٨٠٠٠٠ م٢ بزيادة قدرها ٢٠٠٠٠ م٢ عن المساحة التي تولت الطاعنه تجهيزها وبجوار شاطئ البحر الذى يبعد ٥٠٠ م عن حدود هذه المنطقه الأخيره ، وأن التقارير الفنية لم تحدد طبيعة ومواصفات اللغم مسبب الانفجار، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه بإلزام الشركة الطاعنة بالتعويض على ماذهب اليه من قول « أن الشركة المدعى عليها (الطاعنة) مسئولة قبل المؤسسة المدعى عليها الثانية فى الدعوى الأصلية على تجهيز المنطقة التى حدثت بها إصابة المدعى وآخرين من عوائق العمل والكشف عن المعادن التى تحت الأرض ، وقد حدث إنفجار اللغم بعد تجهيز هذه المنطقة من قبل المدعى عليها ، فمن ثم تكون مسئولة قبل المؤسسة المدعية فى الدعوى الفرعية عن هذا الخطأ » وكان ذلك الذى ساقه الحكم ركيزه لقضائه بإلزام الطاعنة بالتعويض لا يواجه دفاعها الذى تمسكت به فى صحيفة استئنافها ، وهو دفاع قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ إلتفت عن بحث وتمحيص هذا الدفاع الجوهري وقضى بإلزام الطاعنة بالتعويض المحكوم به ، يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجه لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٢٤٠٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠/١١/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

م ٦٤٩

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون . لما كان ذلك وكان واقع الدعوى أن الطاعنة قد اتفقت مع الشركة المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاوله مؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجة على أن تقوم الشركة المطعون ضدها الثانية بإنشاء العمارات المبينه بالعقد لصالح الطاعنة وتضمن البند الثامن منه التزاماً عليها هو القيام بالعمل المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم قيام المقاول الأصلي بتنفيذ العمليه فى الميعاد المتفق عليه فى العقد فقد سحبت الطاعنه العمليه منه بعد أن أُنذرتة رسمياً بذلك وتحفظت على المنقولات الموجوده بالموقع والمملوكة له ضماناً لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على موضوع النزاع رغم وجوب اعماله وطبق عقد المقاوله من الباطن والذى لم تكن الطاعنه طرفاً فيه وخلص إلى أن المنقولات الموجوده بالموقع ملكاً للمطعون عليه الأول - المقاول من الباطن - وقضى له بتسليمها فضلاً عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبب مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون وهو ما يوجب نقضه .

(الطعنان ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٩/١/٧ لم ينشر بعد)

مادة ٦٥٠

(١) اذا ثبت أثناء سير العمل ان المقاول يقوم به على وجه معيب أو منافع للعقد ، جاز لرب العمل ان ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له . فاذا انقضى الأجل دون ان يرجع المقاول الى الطريقة الصحيحة . جاز لرب العمل ان يطلب إما فسخ العقد وإما ان يعهد الى مقاول آخر بانجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة ٢٠٩ .

(٢) على أنه يجوز طلب فسخ العقد في الحال دون حاجة الى تعيين أجل اذا كان اصلاح ما في طريقة التنفيذ من عيب مستحيلاً .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٩ لىبى و ٦١٦ سورى و ٨٦٩ عراقى و ٦٦٤ لبنانى و ٥٢٤ سودانى و ٦٦٥ كويتى و ٨٧٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٨٥ أردنى .

الشرح والتعليق :

هذه المادة تتناول بالشرح والبيان قيام المقاول بعمل ويثبت أثناء سير العمل ان هذا العمل معيب أو مخالف للعقد .

م ٦٥٠

ورب العمل وان لم يكن له حق الاشراف والتوجيه على
المقاول غير ان له الحق فى مراقبة قيام المقاول بالعمل فاذا لاحظ
رب العمل اخلالا من المقاول لبعض الشروط والمواصفات المتفق
عليها وأنه لم يراعى أصول الصنعة كان لرب العمل ان يتدخل
ليمنع المقاول من المضى فى هذا العمل المعيب وتوضح الفقرة
الاولى ان لرب العمل انذار المقاول حتى يعدل من طريقة التنفيذ
خلال أجل معين يضربه له فاذا انقضى الاجل دون ان يرجع
المقاول للطريقة الصحيحة فإن لرب العمل اما ان يطلب الفسخ
وإما ان يعهد لمقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الاول وفق
لاحكام م ٢٠٩ مدنى إلا انه اذا كان اصلاح ما وقع فيه المقاول
من خطأ مستحيلا ففي هذه الحالة يجوز طلب الفسخ دون حاجة
لتعيين أجل .

احكام القضاء :

متى كان الواقع هو أن الطاعن وفقا لشروط المفاولة التى
رست عليه كان ملزما ان يقوم بحفر مراوى ومصارف فى أرض
مورث المطعون عليهم تنفيذا لتصميم سلم اليه وقدرت فيه
المكعبات الواجب حفرها بأربعة وخمسين ألف متر مكعب ونص
فى الاتفاق المبرم بين الطرفين على أن الطاعن قابل تخفيض هذه
المكعبات الى أربعين ألف متر تحت الزيادة والعجز فى حدود
١٠ ٪ وان يكون له أجر قدر بمبلغ معين عن المتر المكعب وكان
مورث المطعون عليهم قد فسخ عقد المفاولة واعطاها لمقاول آخر
بحجة ان الطاعن تأخر فى البدء فى العمل وكان الحكم الابتدائى
قد قضى للطاعن بمبلغ معين مقابل ما ضاع عليه من ربح على
أساس قيمة الفرق بين سعر المتر الذى قبله والسعر الذى ارتضاه

المقاول الجديد على اعتبار ان العملية المتفق عليها كانت تقتضى حفر أربعين ألف متر مكعب وكان الحكمان الاستثنائيان المطعون فيهما اذ أنقصا قيمة المبلغ المخكوم به للطاعن من محكمة أول درجة قد أقاما قضاءهما على أن ما يستحقه الطاعن من تعويض عما فاتته من الربح يجب أن لا يتعدى فرق السعر عن ٢١١٧٥ مترا مكعبا وهى ما حفرها فعلا المقاول الجديد استنادا الى أن عملية هذا الأخير كانت أصلح للأرض وأوفى بالغرض دون أن يبيننا الأسباب التى استندا اليها فى هذا التقرير ودون ان يبيننا وجه قصر تعويض الطاعن على عدد المكعبات التى قام بحفرها المقاول الجديد تنفيذا لتصميم آخر وبذلك يكون الحكمان المطعون فيهما قد خرجا على ظاهر نصوص عقد المفاوضة المبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليهم دون أن يبررا هذا الخروج بأسباب مقبولة أما القول بأن العملية التى قام بها المقاول الجديد على أساس آخر كانت أصلح وأوفى بالغرض ، هذا القول لا يصح ان يحاج به الطاعن ذلك لان محل الاتفاق بينه وبين مورث المطعون عليهم كان غن أربعين ألف متر مكعب تحت العجز والزيادة فى حدود ١٠٪ وذلك تنفيذا للتصميم الذى سلم اليه من مورث المطعون عليهم ولا يؤثر على حقه فى التعويض أن يكون المقاول الآخر قد قام بالعمل على أساس تصميم جديد كان من نتيجته نقص عدد المكعبات التى حفرت ومن ثم يتعين نقص الحكمين فى هذا الخصوص لانعدام أساسهما القانونى .

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٤/٣)

(١) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا ان تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات .

(٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة مايوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

(٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل .

ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٠ لىبى و ٦١٧ سورى و ٨٧٠ عراقى و ٦٦٨ لبنانى و ٥٢٥ سودانى و ٨٧٦ تونسى و ٦٩٢ كويتى و ٧٨٨ أردنى .

المذكرة الإيضاحية، (١)

« .. وتحديد المدة التى يبقى فيها المقاولون والمهندسون مسئولين عن خلل البناء لعشر سنوات أخذ به التقنين المصرى (م ٤٠٩ / ٥٠٠) جريا على نسق التقنين الفرنسى (م ١٧٩٢) . وقد أخذ بهذه المدة أيضا التقنين الإيطالى (١٦٣٩) والتقنين الاسبانى (م ١٥٣١) .

وبعض التقنيات تترك مسئولية المهندس المعمارى للقواعد العامة، ولا تقرر مسئولية خاصة الا للمقاول (انظر على الأخص التقنين البرتغالى م ١٣٩٩ والتقنين الاسبانى ١٥٩١ .

وعلى عكس ذلك توسع بعض التقنيات من دائرة هذه المسئولية الخاصة ، فتجعلها شاملة أيضا المهندس الميكانيكى (تقنين الالتزامات السويسرى م ٣٧١ والتقنين التونسى م ٨٧٦ والتقنين اللبنانى م ٦٦٨) أما المشروع فهو يحافظ على النطاق التقليدى لهذه المسئولية، فيجعلها شاملة للمهندس المعمارى والمقاول، ولا يطبقها على المهندس الميكانيكى الا اذا قام بوظيفة المهندس المعمارى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام الضمان موضحة ان المهندس المعمارى والمقاول بضمان خلال عشر سنوات التهدم الكلى أو الجزئى للبناء حتى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب فى الارض ذاتها .

المسئول عن الضمان وفقا لصريح المادة سائلة البيان :

ان الالتزام ينحصر فى المهندس المعمارى والمقاول .

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢١ .

المستفيد من الضمان:

والمستفيد من الضمان هم: ^(١)

أ - رب العمل .

فهذا الضمان أصلاً مقرر لمصلحته فهو المتعاقد مع المقاول أو المهندس .

ب - الخلف الخاص لصاحب البناء .

ج - المالكون المشتركون للبناء .

مدة الضمان :

المستفاد من النص ان مدة الضمان هي عشر سنوات فيما شيدوه من مباني ومنشآت ثابتة أخرى .

سبب الضمان:

يشمل الضمان كل ما يحدث في المنشآت من تهدم كلي أو جزئي حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب . في الأرض ذاتها ويشمل ما يوجد في المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة وسلامة البناء^(٢) وإذا ما تهدم البناء كله أو جزء منه ولم يكن ذلك مرده قوة قاهرة فانه وفقاً للمجرى العادى للامور يكون مرده عيب فى الصنعة أو فى التصميم أو فى الأرض ويكون المقاول ومعه المهندس المعماري ملتزمان بالضمان .

(١) راجع د/ محمد شكرى سرور مسئولية مهندسى ومقاولى البناء والمنشآت الثابتة الأخرى . ط ١٩٨٥ ص ١٩٧ وما بعدها .
(٢) راجع فى هذا الدكتور / السهوى - المرجع السابق ص ١٤١ .

م ٦٥١

وسواء كان العيب فى المواد أوفى الارض أو أصول الصنعة فلايد ان يتوافر فيه شرطان :

الشرط الاول: ان يكون هذا العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متانته .

الشرط الثانى: ان يكون هذا العيب خفيا فإن كان ظاهرا بحيث يمكن كشفه بالفحص العادى فإن فى تسلّم رب العمل للعمل دون اعتراض يعد نزولا عن الضمان واذا ما تحقّق سبب الضمان كان الما قول والمهندس ملتزما بهذا الضمان .

أحكام القضاء :

مسئولية الما قول - قيامها بحصول تهدم بالمبنى خلال مدة الضمان ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها .

يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها وبحسب الحكم اقامة قضائه بمسئولية الما قول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان .

التزام الما قول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الاخلال بهذا الالتزام بمجرد اثبات عدم تحقّق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما .

(الطعن ٢٣٥ لسنة ٣ ق جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ س ١٦ ص ٧٣٦)

ضمان المقاول لسلامة المبنى - ماهيته .

مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق والمادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة ، أن التزام المقاول هو التزام بنتيجة ، هي بقاء البناء الذى يشيده سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، وأن الاخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما ، وأن الضمان الذى يرجع الى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق اذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف اثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل الا بعد انقضاء هذه المدة .

(الطعن ٤١ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢٣/٦/١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٦٨)

بداية ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول .

مؤدى نص المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ان ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى اليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تفاقمه حتى يؤدى الى تهدم المبنى واضطرار صاحبه الى هدمه .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣١/٥/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٨٥٣)

مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة

م ٦٥١

البناء وسلامته ، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هي عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى ويتحقق الضمان اذا حدث سببه خلال هذه المدة ، على أن القانون قد حدد في المادة ٦٥٤ مدنى مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهي ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء ، الا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف أو حصول التهدم ، فاذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

من المقرر أن على صاحب الدفع اثبات دفعه ، ومن ثم على من يتمسك بالتقادم الثلاثي لدعوى ضمان المقاول لعيوب البناء أن يثبت انكشاف العيب فى وقت معين ومضى المدة المذكورة بعدئذ .

(الظعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسؤولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاوله يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر ، فاذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان ، وانما تخضع مسؤوليته للقواعد العامة فى المسؤولية المدنية وإذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى (وهى صاحبة العمل) أية رابطة عقدية ، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس (.....) بناء على المعلومات الفنية الخاصة

٦٥١ م

بالتربة التى تلقاها منه ، وأن مهندساً آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس العمارى الذى قام بوضع التصميم مع مذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس (....) مورث المطعون ضدها الثلاثة الآخرين ، كلف آخر بعمل رسومات (الفيل) ودون ان يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما اذا كانت ناشئة عن عقد مقالة ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالجنان عن حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية (للفيل) ، وذلك تحقيقاً لدفاع الطاعن الجوهري الذى ان صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه قصور فى السبب بما يوجب نقضه .

(الطعن ٢٤١ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢١/٥/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٠٤٨)

التزام مقال البناء بضمان سلامة المبنى مدة عشر سنوات بعد تسليمه . التزام بنتيجة الاخلال بهذا الالتزام . قيامه بمجرد ثبوت عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما .

النص فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى على أن يضمن المهندس العمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبانى أو اقاموه من منشآت ثابتة أخرى ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته يدل على أن التزام المقاول هو إلتزام بنتيجة ، هى بقاء البناء الذى يشيده سليماً

م ٦٥١

ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما .

(الطعن ٤٤٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٧٣)

حق الجهة الادارية فى توقيع غرامات تأخير على الما قول فى حالة التأخير فى تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها . احتساب نسبة الغرامة من قيمة أعمال الما قولة المتعاقد عليها جميعا . شرطه . أن يكون التأخير ذا أثر على الانتفاع الكامل بهذه الأعمال . تخلف ذلك ، أثره . احتساب هذه النسبة من قيمة الجزء المتأخر من الأعمال وحده .

(الطعن ٩٠٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٧/١/١٩٩١ س ٤٢ ص ٢٣٧)

ضمان الما قول والمهندس المعمارى لعيوب البناء . نطاقه شموله التهدم الكلى أو الجزئى وما يلحق البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته . الأصل مسئوليتهما عن هذا الضمان بالتضامن اذا كانت العيوب ناشئة عن تنفيذ البناء . قيامها على خطأ مفترض فى جانبهما . الارتفاع هذه المسئولية باثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وحصول العيب نتيجة خطأ الغير ضمان مهندس التصميم وحده . أساسه . المادتان ٦٥١ ، ٦٥٢ مدنى .

النص فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ مدنى ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤديه فى الحال الى تهدمه والأصل فى المسئولية عن هذا

٦٥١ م

الضمان أن يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهي مسئولية تقوم على خطأ مفترض في جانبهما، وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالي إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد الى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده بإعتبار انه وحده الذى وقع منه الخطأ .

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٨/١١/١٩٩٣)

ضمان المقاول لعيوب البناء . شموله التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته . مدة عشرة سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى . ٦٥١ م مدنى . سقوط الدعوى بهذا الضمان بإنقضاء ثلاث سنوات من حصول التهدم أو ظهور العيب .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ، أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى ، ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة ، على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكورة وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقيق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء إلا أنه يلزم

م ٦٥١

لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على إنكشاف العيوب أو حصول التهدم فإذا إنقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

(الطعن رقم ٣٢٤٦، ٥٩١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٦٩)

رد الحكم اكتشاف العيب فى البناء إلى تاريخ رفع رب العمل دعوى مستعجلة لاثبات حالة البناء . استخلاص سائغ طالما خلت الأوراق من دليل على انكشاف العيب له فى وقت مغاير .

إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد رد إكتشاف العيب إلى تاريخ رفع الطاعن دعواه لإثبات الحالة وأورد فى هذا الخصوص قوله « » وقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعن أثبت أن العيب إنكشف فى وقت مغاير لما استظهره الحكم السالف ذكره ولم يقدم دليلاً على ذلك لم يأخذ به الحكم المطعون فيه ، فإن المحكمة بذلك تكون قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من أوراق الدعوى تاريخ الواقعة التى يبدأ بها التقادم استخلاصاً سائغاً رتب عليه أن دعوى الضمان قد رفعت بعد الميعاد .

(الطعن رقم ٣٢٤٦، ٥٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٦٩)

تسلم رب العمل البناء نهائياً دون تحفظ . لا يسقط ضمان المقاول والمهندس عن العيوب الخفية . اسقاطه الضمان عن العيوب الظاهرة وقت التسليم أو المعروفة لرب العمل .

٦٥١ م

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تسلم رب العمل البناء تسليماً نهائياً غير مقيّد بتحفّظ ما وإن كان لا يسقط ضمان المكاوّل والمهندس عن العيوب الخفية التي لم يستطع صاحب البناء كشفها عند تسلم البناء إلا أن من شأنه أن يغطّي ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل .

(الطعن رقم ٣٢٤٦، ٥٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٠ ص ٦٦٩)

تمسك المكاوّل بأن تسلم رب العمل المبنى محل عقد المكاولة بموجب محضر تسليم دون اعتراض منه يدلّ على قبوله الأعمال المتعلقة بالتشطيبات الظاهرة ويعتبر نزولاً منه عن ضمانها ، دفاع جوهرى . التفات محكمة الموضوع عن تمحيصه والرد عليه . قصور .

إذ كان الثابت أن الطاعن قد تملك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصله أن المطعون ضده تسلم المبنى محل عقد المكاولة المبرم بينهما بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٦/١١/١٩٨١ الذى تضمن تسوية الحساب بينهما بشأن الأعمال المتفق عليها فيه دون ثمة اعتراض من المطعون ضده بما يدلّ على قبوله للأعمال المتعلقة بالتشطيبات الظاهرة مما يعتبر نزولاً منه عن الضمان وكان من شأن هذا الدفاع - لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأى فى الدعوى إذ أن مؤداه عدم مسئولية الطاعن عن العيوب الظاهرة ، وكانت محكمة الموضوع قد إلتفتت عن تناول هذا الدفاع الجوهرى ولم تعن بتمحيصه أو الرد عليه فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بقصور مبطل .

(الطعن رقم ٣٢٤٦، ٥٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٠ ص ٦٦٩)

٦٥١ م

إلتزام المهندس المعماري والمقاول . التزم بنتيجة هي بقاء البناء الذى يشيدها سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه . م ٦٥١ مدنى . مسئولية صاحب العمل عن فعل المقاول المتفق معه على القيام بالعمل وتضامنه معه . عدم قيامها إلا إذا كان المقاول يعمل بأشرافه وفى المركز التابع له . علة ذلك . التضامن لا يفترض ولا يؤخذ بالظن بل يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق . التزم الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين دون غموض الأساس الذى استند إليه فى ذلك .

النص فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى على أن : « (١) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبان أو اقاموه من منشآت ثابتة أخرى (٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته (٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل » يدل على أن التزم المهندس المعماري والمقاول هو التزم بنتيجة هي بقاء البناء الذى يشيدها سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه ولا يكون صاحب العمل مسئولا عن فعل المقاول الذى اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامنا معه الا إذا كان المقاول يعمل بأشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لأن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن لكن ينبغى أن يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق ويتعين على الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين فى غير غموض الأساس الذى استند إليه فى ذلك .

(الطعن ٤٥٠٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١١ / ١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

٦٥١ م

مسئولية المقاول عن سلامة البناء . امتدادها إلى ما بعد تسليم البناء في حالة ما إذا كانت العيوب به خفية . اعتبارها مسؤولية عقدية . تحققها بمخالفة المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها أو انحرافه عن تقاليد الصنعة وعرفها أو نزوله عن عناية الشخص المعتاد في تنفيذ التزامه .

لما كان من المقرر قانوناً أن مسؤولية المقاول عن سلامة البناء لا تقوم أثناء تنفيذ عقد المقاولة فحسب وإنما تمتد إلى ما بعد تسليم البناء وذلك في حالة ما إذا كانت العيوب به خفية لا يستطيع صاحب العمل كشفها أثناء التنفيذ وهي مسؤولية عقدية تتحقق إذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها في عقد المقاولة أو إنحرف عن أصل الفن وتقاليد الصنعة وعرفها أو أساء استخدام المادة التي قدمها من عنده والتي يستخدمها في العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد في تنفيذ التزامه .

(الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١/٧/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

بلوغ العيب في البناء حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ . الخيار له بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض . عدم بلوغ العيب هذه الدرجة . أثره . اقتصار حق رب العمل على التعويض .

إذا كان العيب في البناء قد بلغ حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ له الخيار بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض

م ٦٥١

أما إذا لم يصل العيب إلى هذه الدرجة فلا يكون له إلا طلب التعويض فحسب .

(الطعن ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١ لم ينشر بعد)

التزام الطاعن والمطعون ضده السابع بالعقد محل التداعي باعتبارهما مقاولين بتشديد العقار طبقاً للشروط الفنية والهندسية المتفق عليها به في مقابل التزام المطعون ضدهم الستة الأوائل بتمليكهم ثلثي الأرض والبناء . إثبات الحكم المطعون فيه من مطالعته لتقارير الخبراء ظهور عيوب جسيمة في تصميم بناء هذا العقار وفي تنفيذه وأنه يتوقع زيادتها مستقبلاً وترميمها يحتاج إلى أسلوب فني متخصص وأن التأخير في ذلك يؤثر على سلامة العقار بما يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد . انتهاءه إلى هذه النتيجة الصحيحة وقضاؤه بفسخ العقد . صحيح . أياً كان الرأي في تكييفه القانوني للعقد .

إذ كان الثابت من مدونات العقد المؤرخ ٩ نوفمبر سنة ١٩٨٣ أن الطاعن والمطعون ضده السابع قد التزما بموجبه باعتبارهما مقاولين بأن يشيدا العقار محل التداعي طبقاً للشروط الفنية والهندسية المتفق عليها به في مقابل التزام المطعون ضدهم الستة الأوائل بتمليكهما ثلثي الأرض والبناء وإذ أثبت الحكم المطعون فيه من مطالعته لتقارير الخبراء المقدمة في الدعوى ظهور عيوب جسيمة في تصميم بناء هذا العقار وفي تنفيذه وفي مواد البناء المستخدمة فيه وأن هذه العيوب يتوقع زيادتها مستقبلاً وأن ترميمها يحتاج إلى أسلوب فني متخصص تحت إشراف فني دقيق

م ٦٥١

وأن التأخير فى أعمال الترميم يترتب عليه آثار سلبية تؤثر على سلامة العقار على المدى الطويل بما يحق معه للمطعون ضدهم إقامة هذه الدعوى للمطالبة بفسخ العقد وإذ أجابه الحكم المطعون فيه لذلك منتهياً إلى هذه النتيجة الصحيحة فإنه لا يكون قد خالف القانون أياً كان الرأى فى تكييفه القانونى للعقد سند الدعوى .

(الطعن ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١/٧/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون ان يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولا الا عن العيوب التي أتت من التصميم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥١ لیبی و ٨٧١ عراقي و ٦٥٢ سوداني و ٦١٨ سوري و ٦٦٨ لبناني و ٧٨٩ أردني جديد و ٦٩٣ كويتي و ٨٨١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

« ان المشروع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذى وصلت اليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة ، وأنه انما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المقاولة الى الوكالة بما يوجب تطبيق عقد المقاولة عليه » .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة حكم أن يقتصر دور المهندس المعماري على وضع التصميم . فى هذه الحالة فإن عيب التصميم اما ان يرجع الى خطأ فى أصول الهندسة المعمارية واما ان يرجع الى

٦٥٢ م

أصول الفن المعماري. وبناء عليه فإن حكم هذه المادة يوضح ان المهندس المعماري لا يكون مسؤولا الا عن عيوب هذا التصميم .
أحكام القضاء :

لئن كان الأصل ان المقاول الذى يعمل باشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعماري لا يسأل عن تدهم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل ، الا أن المقاول يشترك فى المسؤولية مع صاحب العمل اذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الواضح بحيث لا يخفى أمره على المقاول الخرب .

(الطعن ١٢٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٨١)

النص فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ مدنى ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تدهم كلى أو جزئى بل انه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤديه فى الحال الى تدهمه والأصل فى المسؤولية عن هذا الضمان ان يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما انها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبهما ، وترتفع هذه المسئولية عنهما باثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالي اذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون ان تمتد الى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار انه وحده الذى وقع منه الخطأ .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣/١١/٢٧ س ٢٤ ص ١١٤٦)

م ٦٥٢

المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل . عدم مساءلته عن تهدم البناء أو عيوبه اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل مالم يكن المقاول على علم بهذا الخطأ وأقره أو كان الخطأ من الرضوح الذى لا يخفى أمره على المقاول المجرب .

المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ذلك ناشئاً عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل . مالم يكن المقاول على علم بهذا الخطأ وأقره أو كان ذلك الخطأ من الرضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب .

(الطعن ٤٤٣ لسنة ٥١ق - جلسة ١٢/٦/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٧٣)

علاقة التبعية . وجوب أن يكون للمتبوع سلطة فعلية طالت مدتها أو قصرت فى إصدار الأوامر للتابع بأداء عمل معين لحساب المتبوع . المقاول . استقلاله فى عمله عن صاحب العمل . أثره . عدم مسئولية الأخير عنه مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه .

علاقة التبعية لا تقوم وفقا لحكم المادة ١٧٤ من القانون المدنى إلا بتوافر الولاية فى الرقابة والتوجيه بأن يكون للمتبوع سلطة فعلية - طالت مدتها أو قصرت - فى إصدار الأوامر إلى التابع فى طريقة أداء عمله وفى الرقابة عليه فى تنفيذ هذه الأوامر ومحاسبتها على الخروج عليها . وأن المقاول - كأصل عام - يعمل مستقلا عن صاحب العمل ولا يخضع لرقابته وتوجيهه وإشرافه فلا يكون هذا الأخير مسئولاً عنه مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه .

(الطعن رقم ٢٩٨٠، ٣٠٥٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٣٣٠)

يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٢ لىبي و ٦١٩ سوري و ٨٧٠ عراقي و ٥٢٧ سوداني و ٦٦٩ لبناني و ٨٧٩ تونسي و ٧٩٠ أردني جديد و ٦٩٧ كويتي و ٨٨٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٠ أردني .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة بيان بطلان كل اتفاق يقصد به اعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد منه .

أحكام القضاء:

تسلم رب العمل البناء تسلماً نهائياً غير مقيد بتحفظ ما من شأنه ان يغطي ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسلم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفياً لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فان التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العيب الموجب لضمان المقاول ناشئ عن خطئه في ارساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه

م ٦٥٣

الأساسات الى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لاينفى ضمان المقاول لهذا العيب ، فانه لا يكون قد خالف القانون ، لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لا يغطيها التسليم .

ويكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها ، وبحسب الحكم اقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان .

والتزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، ومن ثم يثبت الاخلال بهذا الالتزام بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما .

(نقض جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ س ١٦ مج فنى مدنى ص ٧٣٦)

مقتضى ما نصت عليه المادتان ٦٥١ ، ٦٥٣ من القانون المدنى أن كل شرط فى عقد الصلح يقصد به اعفاء المهندس والمقاول من ضمان ما لم يكن قد انكشف وقت ابرامه من العيوب التى يشملها الضمان يكون باطلا ولا يعتد به ، اذ لا يجوز نزول رب العمل مقدما وقبل تحقق سبب الضمان عن حقه فى الرجوع به .

واقرار رب العمل فى عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها ليس من شأنه اعفاء المهندس والمقاول من ضمان العيوب التى كانت خفية وقت التسليم ولم يكن يعلمها رب العمل ، لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يغطى الا العيوب الظاهرة أو الملزمة لرب العمل وقت التسليم .

(الطعن ٣٤٥ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٣/٤/١٩٦٧ س ١٨ ص ٨٣٥)

تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٣ لیبی و ٦٢٠ سوری و ٨٧٠ عراقی و ٦٦٨ لبنانی و ٥٢٨ سودانی و ٧٩١ أردنی و ٨٧٦ تونسى و ٦٩٦ كويتى و ٨٨٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية : (١)

اقتبس المشروع الفكرة الاساسية فى التمييز الوارد بهذا النص عن المشروع الفرنسى الايطالى م ٥٢١ فقرة ٢ و ٥٢٢ فقرة أولى (فى نهايتها) .

وقد ترتب على عدم وجود نص فى التقنين الحالى يطابق الفقرة الثانية من هذه المادة ، ان محكمة الاستئناف المختلطة قررت أن دعوى المسؤولية قبل المداول بناء على نص المادة ٥٠٠ من التقنين المختلط يجوز رفعها بعد مضى العشر السنين المقررة بالنص، ولا يسقط الحق فى اقامتها الا بمضى خمس عشرة سنة من يوم وقوع الحادث و يترتب على ذلك انه لو حدث الخلل فى السنة العاشرة فان الدعوى تبقى جائزة حتى تمر أربع وعشرون سنة من تاريخ تسلم العمل . وقد يكون الداعى الى تقرير هذا

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٣١ .

م ٦٥٤

الحل هو الرغبة في ترك وقت كاف لرب العمل الذى يكتشف العيب في آخر لحظة ، حتى ينجح في دعواه قبل المفاوض ، على ان هذه النتيجة تتعارض تماما مع ما رأيناه من ميل التقنيات الحديثة الى تقصير المدة التى يبقى فيها كل من المفاوض والمهندس مسئولا ، ولذلك يكتفى المشروع بتحديد مدة سنتين يجوز رفع الدعوى خلالها ، وذلك قياسا على ما قرره المشروع الفرنسى الايطالى (٥٢٢) .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة تقادم دعاوى الضمان موضحة ان دعاوى الضمان تسقط بمضى ثلاث سنوات من وقت التهدم أو انكشاف العيب .

أحكام القضاء :

تسقط دعوى الضمان بمضى ثلاثة سنوات من تاريخ اكتشاف العيب .

(١٤/١٢/١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٥٣)

الأصل المقرر فى القانون ان من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل الا عن نتائج خطئه الشخصى ، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الاضرار الناتجة عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة الا اذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته واشرافه الخاص ، فاذا عهد به كله أو بعضه الى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسؤوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه .

(نقض جلسة ١١/١١/١٩٦٨ س ١٩ مج فى مدنى ص ٩٠٤)

م ٦٥٤

ضمان المقاول لعيوب البناء مدته عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى (م ٦٥١ مدنى). سقوط الدعوى بهذا الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ انكشاف العيب أو حصول الهدم. م ٦٥٤ مدنى).

مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ان المشرع الزم المقاول فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى ، ويتحقق الضمان اذا حدث سببه خلال هذه المدة على ان القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء الا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان الا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف أو حصول التهدم ، فاذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

تمسك المقاول بالتقادم الثلاثى لدعوى ضمانه لعيوب البناء .
تحمله عبء اثبات وقت انكشاف العيب ومضى المدة المذكورة بعدئذ .

من المقرر ان على صاحب الدفع اثبات دفعه ، ومن ثم على من يتمسك بالتقادم الثلاثى لدعوى ضمان المقاول لعيوب البناء ان يثبت انكشاف العيب فى وقت معين ومضى المدة المذكورة بعدئذ .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

م ٦٥٤

دعاوى ضمان المهندس المعماري والمقاول . ميعاد سقوطها. بدؤه من تاريخ انكشاف العيب أو حصول التهدم الكلى أو الجزئى . المادتان ٦٥١ ، ٦٥٤ مدنى .

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعماري والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى إليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار إلى تفاقمه حتى يؤدى إلى تهدم المبنى واضطرار صاحبه إلى هدمه .

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٨٩٥)

التزامات رب العمل :

مادة ٦٥٥

متى أتم المفاوض العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا ان يبادر الى تسلمه فى أقرب وقت ممكن بحسب الجارى فى المعاملات ، فاذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمى اعتبر ان العمل قد سلم اليه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٥١ لىبى و ٦٢١ سورى و ٨٧٣ ، ٨٧٤ عراقى و ٦٧٠ لبنانى و ٢٥٩ سودانى و ٧٩٢ أردنى و ٦٧٢ كويتى و ٨٨٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٢ أردنى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة أحكام تسلم العمل الذى يقوم به المفاوض فهى توضح ان رب العمل ملتزم بأن يتسلم هذا العمل بعد انجازه . والتسلم هنا له معنى خاص^(١) تفرضه طبيعة المفاوضة فهى تقع على عمل لم يكن بدأ وقت ابرام العقد ، وبالتالي يتعين على رب العمل ان يستوثق من مطابقة هذا العمل للشروط المتفق عليها .

(١) راجع فى هذا الدكتور / السهورى - المرجع السابق ص ١٨٧ .

م ٦٥٥

فاذا امتنع رب العمل دون سبب مشروع عن الاستلام رغم دعوته لذلك بانذار رسمى اعتبر ان العمل قد سلم اليه .

أحكام القضاء :

تسلم رب العمل الشئ المصنوع (أثوابا من الأقمشة) على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلقة دون فضها فى الحال للتحقق من سلامتها ، هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما اذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسئولية الصانع أم لا ، وأن أحكام العيب الخفى التى نص عليها فى المواد ٣١٣ - ٣٢٤ من القانون المدنى «القديم» فى باب البيع لا تنطبق فى حالة عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الأدوات اللازمة .

(١٤ / ١٢ / ١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٥٣)

يستحق دفع الأجر عند تسلم العمل ، ألا اذا قضى
العرف أو الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٥٥ لىبى و ٦٢٢ سورى و ٨٧٦ عراقى و ٥٣٠ سودانى
و ٦٣٣ لبنانى و ٨٨٢ تونسى و ٨٨٥ من قانون المعاملات المدنية
لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٣ أردنى .

الشرح والتعليق :

كنتيجة من نتائج تسليم العمل من قبل المقاول لرب العمل
فإن الإاجر المستحق للمقاول يكون قد استحق فى ذمة رب العمل
من وقت هذا التسليم غير انه اذا وجد عرف أو اتفاق يقضى
بغير بذلك كان هو المتبع .

(١) اذا أبرم عقد بمقتضى مقايضة على أساس الوحدة وتبين فى أثناء العمل أن من الضرورى لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايضة المقدرة مجاوزة محسوسة ، وجب على المفاوض أن يخطر فى الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة فى الثمن ، فان لم يفعل سقط حقه فى استرداد ما جاوز به قيمة المقايضة من نفقات .

(٢) فاذا كانت المجاوزة التى يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة جاز لرب العمل ان يتحلل من العقد ويقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون ابطاء . مع ايفاء المفاوض قيمة ما أنجزه من الأعمال ، مقدره وفقا لشروط العقد، دون ان يعرضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه اتم العمل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٦ لىبى و ٦٢٣ سورى و ٨٧٩ عراقى و ٥٣١ سودانى و ٧٩٤ أردنى جديد و ٦٨٩ كويتى و ٨٨٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

ابرام عقد مقاوله بمقتضى مقياسه على أساس الوحدة . وجوب التزام المقاول باخطار رب العمل بمقدار ما يتوقعه من زيادة فى قيمة المقايسة والا سقط حقه فى استردادها . علة ذلك . عدم مفاجأة رب العمل بزيادة لم يكن يتوقعها . مؤداه . عدم وجوب الاخطار اذا كان رب العمل يتوقع هذه الزيادة .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٥٧ من القانون المدنى على انه « » يدل على ان الحكمة التى توخاها المشرع من الاخطار هى عدم مفاجأة رب العمل بمجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة لم يكن يتوقعها ولم يدخلها فى حسابه . فاذا كان يعلم بهذه المجاوزة أو يتوقعها عند التعاقد فلاحاجة لوجوب الاخطار المشار اليه - ويبقى للمقاول الحق فى استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات على أساس سعر الوحدة المتفق عليه فى العقد - لما كان ذلك وكان الثابت بالعقد المؤرخ ٢٨/٣/١٩٦٦ - المدع بملف الطعن - انه تضمن اسناد الشركة المطعون ضدها للطاعن القيام بتوريد وتركيب الطبقة العازلة فى أربع عمارات بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - كما ورد بجدول المقايسة المرفق - اتفاق الطرفين على أن الكميات الواردة بها قابلة للزيادة والعجز والاضافة والالغاء - وهو ما يفيد ان رب العمل كان يتوقع مجاوزة المقايسة المقدرة عند التنفيذ وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه انه أشار فى مدوناته الى هذا الجدول والى ما تضمنه من اتفاق الطرفين على ان الكميات الواردة به قابلة للزيادة أو العجز والى ان المعاينة الميدانية التى أجراها الخبير أثبتت ان الأعمال المنفذة تمت كلها فى نطاق العمارات الأربع محل التعاقد

٦٥٧م

فإنه إذا استلزم لإستحقاق الطاعن ما جاوزه به قيمة المقايضة من نفقات وجوب إخطار الشركة المطعون ضدها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وتأويله بما يستوجب نقضه .

(الطعن ١١٦٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٤٥)

اثبات المعاينة الميدانية تمام الأعمال الزائدة عن المقايضة المقدرة بعقد المزاولة . أثره . اعتبار ذلك من حق المزاول . إدعاء رب العمل القيام بالأعمال الزائدة . إدعاء على خلاف الظاهر . القول بأن هذا الادعاء هو الأصل والاستدلال به على ان المزاول لم يقم بتنفيذ الزيادة . فساد في الاستدلال .

إذا كان الطاعن قد عهد اليه بمقتضى عقد المزاولة بأعمال وضع الطبقات العازلة فى العمارات الأربع بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - وكانت المعاينة الميدانية - على ما ورد بالحكم المطعون فيه - قد أثبتت تمام هذه الأعمال - فإن إدعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالأعمال الزائدة عن المقايضة المقدرة يكون قد جاء على خلاف الظاهر . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر إدعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالأعمال المشار إليها - هو الأصل واستدل بذلك على ان الطاعن لم يقم بتنفيذها فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه .

(الطعن ١١٦٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٤٥)

إذا أبرم العقد بأجر اجمالي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل ، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التصميم تعديل أو إضافة إلا أن يكون ذلك راجعاً الى خطأ من رب العمل أو يكون مأذوناً به منه واتفق مع المقاول على أجرة .

(٢) ويجب ان يحصل هذا الاتفاق كتابة ، إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة .

(٣) وليس للمقاول اذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف ان يستند الى ذلك ليطلب زيادة الأجور ولو بلغ هذا الارتفاع حدا يجعل تنفيذ العقد عسيراً.

(٤) على أنه اذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد ، وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة جاز للقاضي ان يحكم بزيادة الأجر أو بفسخ العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتار العربية المواد التالية:

مادة ٦٥٧ لىبى و٦٢٤ سورى و٨٧٧ - ٨٧٨ عراقى و٦٧٥ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى

٦٥٨م

٨٣٠ و ٦٩٠ كويتي و ٨٨٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٥ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

والفقرة الرابعة هى تطبيق لنظرية الظروف الطارئة فى حالة عقد المقاولة وقد سبق أن قرر المشروع هذه النظرية بصفة عامة فى المادة ٢١٣ فقرة ٢ منه (أصبحت ٢/١٤٧ مدنى) ، والمعيار الذى يقرره النص - اختلال التوازن الاقتصادي بين الالتزامات اختلالا تاما بسبب حوادث لم تكن منظورة وقت التعاقد - هو من الدقة بحيث يحد من تدخل القاضى وفى الوقت نفسه من المرونة ، بحيث يسمح له بمراعاة ظروف كل حالة .

أحكام القضاء :

عقد المقاولة . صيرورة تنفيذه مرهنا بسبب حادث إستثنائى غير متوقع عند التعاقد . جواز فسخ العقد أو زيادة أجر المقاول . المادتين ٢/١٤٧ ، ٤/٦٥٨ مدنى

مفاد نص المادتين ٢/١٤٧ ، ٤/٦٥٨ من القانون المدنى انه اذ حدث بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة يترتب عليها ارتفاع أسعار المواد الأولية أو أجور العمال أو زيادة تكاليف العمل وكان ذلك بسبب حادث استثنائى غير متوقع عند التعاقد وترتب عليه ان أصبح تنفيذ العقد مرهقا ، فانه يكون للقاضى وبصفة خاصة فى عقد المقاولة فسخ هذا العقد أو زيادة أجر المقاول المتفق عليه بما يؤدى الى رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول .

(الطعن ١٩٩ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢٤/١١/١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٤٨)

إذا لم يحدد الأجر سلفاً وجب الرجوع في تحديده
الى قيمة العمل ونفقات المفاوض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٥٨ لبيى و ٦٢٥ سورى و ١٨٨٠ عراقى و ٥٣٤ سودانى
و ٦٣٢ لبنانى و ٨٣٥ تونسى و ٨٨٨ من قانون المعاملات المدنية
لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مفاد نص المادتين ٩٥ ، ٦٥٩ من القانون المدنى - وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا إتفق الطرفان على جميع
المسائل الجوهرية واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد
ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الإتفاق عليها اعتبر العقد
قد تم ، وإذا قام بينهما خلاف على المسائل التى ارجىء الإتفاق
عليها كان لهما أن يلجئا إلى المحكمة للفصل فيه ، ومن ثم فإنه
فى حالة عدم تحديد مقدار الأجر مقدماً فإنه يوجب على المحكمة
تعيينه مسترشده فى ذلك بالعرف الجارى فى الصنعة وما يكون
قد سبقه أو عاصره من إتفاقات وعلى أن تدخل فى حسابها قيمة
العمل وما تكبده من نفقات فى سبيل إنجازهِ والوقت الذى
استغرقه والمؤهلات والكفاية الفنية والسمعية وأسعار المواد التى

م ٦٥٩

إستخدمت وأجور العمال وغير ذلك من النفقات وتقدير عناصر
الأجر عند الإتفاق عليها أو تقدير مدى توافر الإرهاق الذى يهدد
بخسارة فادحة أو عدم توافره هو من مسائل الواقع التى يستقل
بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة
النقض ما دام إستخلاصه سائغاً ومستمداً مما له أصله الثابت
بالأوراق .

(الطعن ٢٣٦١ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٥/٦/١٩٩٤ ص ٤٥٨ (٩٩٨)

(١) يستحق المهندس المعماري أجرا مستقلا عن وضع التصميم وعمل المقايسة وآخر عن ادارة الأعمال.

(٢) فان لم يحدد العقد هذه الأجور وجب تقديرها وفقا للعرف الجارى .

(٣) غير أنه اذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذى وضعه المهندس وجب تقدير الأجر بحسب الزمن الذى استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالافطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٩ لىبى و ٦٢٦ سورى و ٨٨١ عراقى و ٥٣٥ سودانى و ٧٩٧ أردنى جديد.

المذكرة الايضاحية:

يطابق هذا النص المواد ٤٠٨/٤٩٧ - ٤٩٩ من التقنين الحالى . انظر فى تطبيق المبادئ الواردة به : محكمة الاستئناف المختلطة ٢٢ مايو سنة ١٨٩٥ ب ٧ ص ٢٩٩ ، ٢٧ يناير سنة ١٩٠٤ ب ١٦ ص ١١٧ ، ٢٩ ابريل سنة ١٩٢٦ ب ٣٨ ص ٣٧٩ ، ٢٠ يناير سنة ١٩٢٧ ب ٣٩ ص ١٨٦ ، ٨ مارس سنة ١٩٣٧ ب ٣٩ ص ٣٠٩ .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٤٨ .

المقابلة من الباطن :

(١) يجوز للمقاول ان يوكل تنفيذ العمل فى جملته أو فى جزء منه الى مقاول من الباطن اذا لم يمنعه من ذلك شرط فى العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية .

(٢) ولكنه يبقى فى هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول من الباطن قبل رب العمل .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٠ لىبى و ٦٢٧ سورى و ٨٨٢ عراقى و ٥٣٦ سودانى و ٦٣٥ لبنانى و ٧٩٨ أردنى جديد و ٦٨١ كويتى و ٨٩٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية : (١)

يجارى هذا النص المادة ٤١٣ / ٥٠٥ من التقنين الحالى مع شئ من التجديد والتفصيل . والتقنين البولونى (٤٨٠م) يتمشى فى حق المقابلة من الباطن الى أبعد من ذلك ، فيقرر ان «للمقاول

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية المرجع السابق ص ٥٠ .

م ٦٦١

الحق في ان يكلف شخصا آخر بتنفيذ العمل ، طالما ان طبيعة العقد أو الالتزام ذاته لم تكن توجب عليه شخصا القيام به أو ادارته . أما المشروع فإنه يقف عند الحكم الوارد بالنص ، وهو مقتبس من المادة ٣٦٤ فقرة ٢ من تقنين الالتزامات السويسرى . كما ان المشروع الفرنسى الإيطالى (م ٥٦٧) يأخذ ضمنا بهذا الحكم ، على أنه ، عند قيام الشك ، يحرم الما قول من حق الما قولة من الباطن إلا اذا أذن له رب العمل بذلك .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة بيان أحكام الما قولة من الباطن فتوضح ان للمما قول ان يقا ول من الباطن فى كل العمل أو فى جزء منه ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك وهذا الشرط اما ان يكون صريحا أو ضمنيا فلا يشترط فى الشرط المانع ان يكون صريحا .

أحكام القضاء :

إن المادة ٤١٣ من القانون المدنى (قديم) ولو أنها تخول المما قول اعطاء الما قولة لآخر اذا لم يكن متفقا على خلاف ذلك الا أنها تعده مسئولا عن عمل هذا الآخر ، وبناء على ذلك فان مجرد قيام المما قول من الباطن تحت اشراف الحكومة بالعمل الذى تعاقد عليه المما قول الذى اتفقت معه لا يرفع مسؤولية هذا المما قول خصوصا اذا كان فى شروط التعاقد ما يحمله مسؤولية الأضرار الناجمة عن تنفيذ الما قولة .

الطعن رقم ٧٦ لسنة ١٠ و ١١ ق - جلسة ١٧ / ٤ / ١٩٤١
مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ق ٣٩ ص ٩٧٣)

مادة ٦٦٢

(١) يكون للمقاولين من الباطن وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل ، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذى يكون لدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى ، ويكون لعمال المقاولين من الباطن مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلي ورب العمل .

(٢) ولهم فى حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز ، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه . ويجوز أداء هذه المبالغ اليهم مباشرة .

(٣) وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة ، مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦١ لىبى و ٦٢٨ سورى و ٨٨٣ عراقى و ٥٣٧ سودانى
و ٦٧٨ لبنانى و ٧٩٩ أردنى جديد و ٦٨٢ كويتى و ٨٩١ من قانون
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

يطابق هذا النص المادتين ٤١٤، ٤١٥/٥٠٦، ٥٠٧ من التقنين الحالى مع تعديل يسير قضى به المشروع على النزاع الذى أثاره وجود كلمة الحجز فى النص الحالى ، والمشروع يؤيد أحكام محكمة الاستئناف المختلطة (١٢ ابريل سنة ١٩١٦ ب ٢٨ ص ٢٥٣) حيث لم تقصر تطبيق المادة على حالة حجز ما للمدين لدى الغير ، بل طبقتها فى حالة الدعوى المباشرة التى يرفعها المقاول من الباطن على رب العمل .

والفقرة الثالثة تقرر ما جرى عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة (٢٧ مارس سنة ١٩٠١ ب ١٣ ص ٢١٦ ، ١٨ مايو سنة ١٩٥١ ب ٢٧ ص ٣٣٥) .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ما يترتب على المقاوله من الباطن من علاقات فتوضح ان للمقاولين من الباطن والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول الحق فى مطالبة رب العمل مباشرة بشرط عدم مجاوزة القدر الذى يداينه به المقاول الأصلى وقت رفع الدعوى .

كما توضح الفقرة الثانية ان لهم فى حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلى امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز ويجوز أداء هذه المبالغ اليهم مباشرة وتبين الفقرة الثالثة ان حقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة لهم تكون مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٥٣ .

أحكام القضاء :

حقوق المقاول من الباطن والعمال قبل المقاول الأصلي ورب العمل المقررة بالمادة ٦٦٢ مدنى أولويتها على حقوق المحال اليه بدين المقاول الأصلي قبل رب العمل الناشئ عن عقد المقاولة . شرطه .

إن النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٦٢ من القانون المدنى على أن: « وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقرره بمقتضى هذه الماده مقدمه على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل » يقتضى ان تكون ذمة رب العمل مشغولة بدين للمقاول الأصلي ناشئ عن عقد المقاولة وألا يكون قد تم الوفاء به للمحال اليه . أما اذا كان هذا الأخير قد اقتضى الحق المحال فعندئذ تجب التفرقة بين حالتين : (الأولى) ان يكون هذا الوفاء قد تم قبل ان يوقع المقاول من الباطن الحجز تحت يد رب العمل على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي وقبل ان ينذر المقاول من الباطن رب العمل بعدم الوفاء بدين المقاول المذكور ، ففي هذه الحالة يكون الوفاء للمحال اليه مبرئاً لذمة رب العمل وسارياً فى حق المقاول من الباطن ، والحالة الثانية ان يكون الوفاء لاحقاً للحجز أو الإنذار فلا يسرى - عندئذ - فى حق المقاول من الباطن ، ويكون له رغم ذلك - أن يستوفى حقه قبل المقاول الأصلي بما كان لهذا الأخير وقت الحجز أو الإنذار فى ذمة رب العمل ، ولو كان نزول المقاول الأصلي عن حقه للغير سابقاً على الحجز أو الإنذار .

(الطعن ٨١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٨٧)

اتفاق الطاعنة مع الشركة المطعون ضدها بالتزام الأخيرة بتنفيذ العمل المتفق عليه بنفسها دون أن تسنده فى جملته أو

جزء منه إلى مقال من الباطن وجوب إعمال هذا الاتفاق .
تطبيق الحكم المطعون فيه عقد المقاول من الباطن الذي لم
تكن الطاعة طرفاً فيه وقضاؤه بتسليم المنقولات المتحفظ
عليها للمقاول من الباطن والتعويض . قصور وخطأ .

لما كان واقع الدعوى أن الطاعة قد اتفقت مع الشركة
المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاول مؤرخ ١٩٨٤/٢/٧
والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجة على أن تقوم الشركة
المطعون ضدها الثانية بإنشاء العمارات المبينة بالعقد لصالح
الطاعة وتضمن البند الثامن منه التزاماً عليها هو القيام بالعمل
المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه في جملته أو
في جزء منه إلى مقال من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم
قيام المقال الأصلي بتنفيذ العملية في الميعاد المتفق عليه في العقد
فقد سحبت الطاعة العملية منه بعد ما أُنذرت رسمياً بذلك
وتحفظت على المنقولات الموجودة بالموقع والمملوكة له ضماناً
لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على
موضوع النزاع رغم وجوب إعماله وطبق عقد المقاول من الباطن
والذى لم تكن الطاعة طرفاً فيه وخلص إلى أن المنقولات
الموجودة بالموقع ملكاً للمطعون عليه الأول - المقال من الباطن -
وقضى له بتسليمها فضلاً عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوباً
بالقصور في السبب مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعان رقما ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٩/١/٢٧
لم ينشر بعد)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون
فيه وسائر أوراق الطعين - تحصل في أن الطاعن في الطعن

رقم لسنة ق أقام على الشركة الطاعنة فى الطعن
رقم لسنة ق والشركة المطعون عليها الثانية فى
الطعنين أمام القضاء المستعجل الدعوى رقم ... لسنة ...
مستعجل الاسكندرية والتي قيدت برقم لسنة مدنى
الإسكندرية الابتدائية لعدم اختصاصه بنظرها طالبا الحكم بإلزام
الشركة الطاعنة بأن تسلمه العده الخشبيه الموصوفه بالصحيفة
وذلك فى مواجهة الشركة المطعون عليها الثانية فى الطعنين
وبإلزامهما بأن يؤديا إليه مبلغ جنيها وقال شرحا لها أنه
بموجب عقد مقاوله من الباطن مؤرخ ١٩٨٦/٦/١ ومحرر بينه
وبين الشركه المطعون عليها الثانية فى الطعنين أسندت إليه
العملية المكلفة بها لصالح الشركة الطاعنة فقام بتوريد العده
الخشبيه والعماله اللازمه لتنفيذ الأعمال المتفق عليها وبعد مضى
سنه على مباشرته العمل منعتة الشركة الطاعنة من العمل بالموقع
مما أصابه باضرار فأقام الدعوى . نذبت المحكمة خبيراً . وبعد
إيداع تقريره أعادت المحكمة المأمورية له لمباشرتها حسبما جاء
بمنطوق حكمها وبعد إيداع تقريره الثانى قضت المحكمة برفض
الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم
لسنة ... ق الإسكندرية وبتاريخ ١٩٩٦/٣/٢١ حكمت المحكمة
بإلغاء الحكم المستأنف وإلزام الشركة الطاعنة بتسليم العده
الخشبيه وباداء مبلغ جنية للطاعن فى مواجهة الشركة
المطعون عليها الثانية فى الطعنين . طعن الشركة الطاعنة فى
هذا الحكم بطريق النقض وقيد طعنهما برقم لسنة ... ق
وطعن فيه أيضا بذات الطريق المطعون عليه الأول وقيد طعنه
برقم لسنة ق وأودعت النيابة مذكرة فى كل من
الطعنين أبدت فيها الرأى فى الطعن الأول بنقض الحكم
المطعون فيه وفى الطعن الثانى برفضه وإذ عرض الطعنان على هذه

المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها قررت ضم الطعن الثانى إلى الطعن الأول ليصدر فيهما حكم واحد والتزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما تنعاه الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك تقول أن الحكم أقام قضاءه تأسيسا على عقد المقاولة من الباطن المؤرخ ١٩٨٦/٦/١ والمبرم بين المطعون عليهما الأول المقاول من الباطن والثانى - المقاول الأصلى - وما لحق الأول من اضرار نتيجة سحب الطاعنة العمل من المقاول الأصلى رغم أن العقد المؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ واخسرر بين الأخير وبينها يمنعه - عملا بنصوصه - من اسناد العمل أو جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بما مؤداه أن المعدات المستخدمة فى موقع العمل ملكا للمقاول الأصلى ويحق للطاعنة أن تحتفظ عليها ضمانا لتنفيذ العمل ، وإذ غاير الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا . بما يستوجبه نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون . لما كان ذلك وكان واقع الدعوى أن الطاعنة قد اتفقت مع الشركة المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاولة مؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجة على أن تقوم الشركة المطعون ضدها الثانية بانشاء العمارات المبينة بالعقد لصالح الطاعنة وتضمن البند الثامن منه التزاما عليها هو القيام بالعمل المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم

م ٦٦٢

قيام المقاول الأصلي بتنفيذ العملية في الميعاد المتفق عليه في العقد فقد سحبت الطاعنة العملية منه بعد أنذرته رسمياً بذلك وتحفظت على النقلات الموجودة بالموقع والملوكة له ضماناً لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على موضوع النزاع رغم وجوب أعماله وطبق عقد المقاولة من الباطن والذي لم تكن الطاعنة طرفاً فيه وخلص إلى أن النقلات الموجودة بالموقع ملكاً للمطعون عليه الأول - المقاول من الباطن - وقضى له بتسليمها فضلاً عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون وهو ما يوجب نقضه .

(الطعنان رقما ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

انقضاء المقاولة:

(١) لرب العمل ان يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ في أى وقت قبل اتمامه، على أن يعرض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات وما أنجزه من الأعمال ، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل .

(٢) على أنه يجوز للمحكمة ان تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب اذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا، ويتعين عليها بوجه خاص ان تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٢ لىبى و ٦٢٩ سورى و ٨٨٥ عراقى و ٥٣٨ سودانى و ٦٣٤ لبنانى .

المذكرة الايضاحية: (١)

تطابق الفقرة الاولى نص المادة ٤٠٧ / ٤٩٥ من التقنين
الحالى مع تحديد أدخله المشروع عليها .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٥٦ .

أما الفقرة الثانية ، فقد قررها المشروع اقتباسا من بعض التقنيات الحديثة مراعاة ماورد فى أحكام محكمة الاستئناف الاهلية (١٩ مايو سنة ١٨٩٢ الحقوق ٩ ص ١٤٨ - ٢٠ مايو سنة ١٩٣٣ المحاماه ١٤ قسم ثان ص ٩٢ رقم ٤٨) والمختلطة (٢٥ مايو سنة ١٨٩٩ ب ١١ ص ٢٥١) .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أحكام انقضاء المقاولة حيث توضح فقرتها الاولى ان لرب العمل ان يتحلل من العقد وان يوقف تنفيذه فى أى وقت قبل تمامه بشرط ان يعرض الما قول من جميع ما انفقه من مصروفات وما أنجزه من أعمال وما كان يستطيع كسبه لو انه أتم العمل .

وهذا النص قد يبدو خروجا عن القاعدة المقررة فى مجال التعاقد^(١) وهى ان العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين وبالأسباب التى يقررها القانون الا ان النص قد عوض الما قول عن كافة ما تكبده من خسائر وما فاتته من كسب فهو تعويض كامل وبالتالي لا تكون له مصلحة فى المطالبة بالتنفيذ العينى كما توضح الفقرة الثانية انه يجوز للمحكمة ان تخفض التعويض المستحق عما فات الما قول من كسب اذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا غير انه يتعين عليها بوجه خاص ان تنقص منه ما يكون الما قول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل عن العقد وما يكون قد كسبه من استخدام وقته فى أمر آخر .

(١) راجع الأستاذ / محمد عبد الرحيم عنبر - عقد المقاولة طبعه ١٩٧٧ ص ٢٦٠ .

إذا كان الحكم الابتدائي اذ قضى بالزام رب العمل بالتعويض قد أقام قضاءه على ما اتخذه الما قول أساسا لدعواه من أن رب العمل قد فسخ العقد دون تقصير منه ، اذ هو (الما قول) قد قام بما التزم به من استحضار العمال وأدوات البناء وشيد جزءا من البناء وأن رب العمل امتنع عن تنفيذ ما تعهد به من تقديم مواد البناء ، فضلا عن أنه استغنى عن عمله ووكل البناء الى غيره دون انذار سابق أو تكليف له بالوفاء ، وكان الحكم الاستئنافي اذ قضى بالغاء الحكم الابتدائي واقتصر على القضاء للمما قول بأجر عما أتمه من بناء قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أن العقد لم يرتب للمما قول في ذمة رب العمل تعويضا اذا امتنع هذا الأخير أو تأخر في تقديم مواد البناء - فان الحكم الاستئنافي اذ ندب عن بحث أساس الدعوى على هذا النحو ، ولم يعن بالرد على ما أورده الحكم الابتدائي من أسباب ، كان قاصرا قصورا يستوجب نقضه .

(الطعن ١٢٠ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١١/٩ س ٢ ص ٣٠٠)

الأصل في عقد المما قولة انه عقد لازم - وجوب تعويض المما قول اذا تحلل رب العمل في العقد وأوقف تنفيذه قبل اتمامه - جواز الاتفاق على غير ذلك .

الأصل في عقد المما قولة انه عقد لازم وأنه طبقا لنص المادة ٦٦٣ من القانون المدني يجب على رب العمل اذا تحلل من العقد وأوقف التنفيذ قبل اتمامه ان يعرض المما قول ، ولكن يجوز الخروج على هذا الأصل المقرر لمصلحة المتعاقدين باتفاقهما على حق رب العمل في التحلل من تنفيذ العقد كله أو بعضه دون دفع تعويض للمما قول أو باتفاقهما على تحديد نطاق الالزام في جزء من العمل ليخرج الجزء الباقي عن نطاق الالزام بالتنفيذ العيني أو بطريق

م ٦٦٣

التعويض ، ويتعين اعمال هذه القواعد على التعاقد الذى يبرمه رب العمل مع المهندس المعمارى باعتباره من عقود المقاولة .

(الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٦/٥/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٠٠٥)

عدم بحث الدفاع المتعلق بالتحليل فى تنفيذ ما يجاوز حد الالتزام فى الاتفاق الخاص بالمقاولة - رفض الدعوى فيما يجاوز هذا النطاق - لا قصور - لامخالفة للمادة ٦٦٣ مدنى .

متى قام الحكم بتحديد نطاق الالتزام فى عقد المقاولة ، ورفض دعوى الطاعن (المهندس المعمارى) فيما يجاوز هذا النطاق الذى استوفى عنه أجره كما استوفى زيادة عليه أجر تصميم وتنفيذ عمل آخر دون ان يقوم ببحث دفاع الطاعن بشأن تحمل المطعون ضدها (رب العمل) من تنفيذ ما يجاوز حد الالتزام فانه لا يكون قد خالف نص المادة ٦٦٣ مدنى أو شابه قصور فى التسبب .

(الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٦/٥/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٠٠٥)

عدول رب العمل عن اتمام عقد المقاولة بارادته المنفردة يرتب للمقاول حق التعويض الأدى بحكم القواعد العامة فضلا عن التعويض المادى بحكم المادة ٦٦٣ فقرة أولى من القانون المدنى .

لما كان النص فى المادة ٦٦٣ / ١ من القانون المدنى على أن :
لرب العمل ان يتحلل من العقد ويقف التنفيذ فى أى وقت قبل اتمامه ، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفق « من المصروفات وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل » ، يدل على أن المشرع أجاز لرب العمل ان يتحلل

م ٦٦٣

بارادته المنفردة من عقد المقاولة لأسباب قد تطرأ في الفترة من الزمن التي لا بد أن تمضى بين إبرام العقد وإتمام تنفيذه مقابل تعويض المفاوض عما تكلفه من نفقات ومافاته من كسب ولكن كان النص المشار إليه لم يعرض صراحة لحق المفاوض في مطالبة رب العمل بتعويضه أدبيا عن تحلله بارادته المنفردة من عقد المقاولة إلا أنه لم يحرمه من هذا الحق الذي تقرره القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢٢٢ من القانون المدني ومن ثم يحق للمفاوض ان يطالب رب العمل الذي تحلل بارادته المنفردة من عقد المقاولة بتعويضه عما أصابه من ضرر أدبي اذا تبين له ان ثمة مصلحة أدبية كانت تعود عليه فيما لو اتيحت له فرصة اتمام أعمال المقاولة .

(الطعن رقم ٩٧٧ ق لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٥)

التعويض المستحق للمفاوض نتيجة عدول رب العمل عن عقد المقاولة . وجوب انتقاصه بقدر ما اقتصره المفاوض وما كسبه باستخدام وقته في عمل آخر. م ٢/٦٦٣ مدني. عدم جواز التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض .

تمسك الطاعن بأعمال نص الفقرة الثانية من المادة ٦٦٣ من القانون المدني والتي تقضى بأن تنقص المحكمة من التعويض المستحق للمفاوض ما يكون قد اقتصره من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر هو دفاع قانوني يخالطه واقع وإذ كان الطاعن لم يقدم ما يثبت انه طرح هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٣٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٥ ص ٣٠ ٧٦٦)

مادة ٦٦٤

ينقضى عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٣ لیبی و ٦٣٠ سورى و ٨٨٦ عراقى و ٥٣٩ سودانى
و ٦٤٣ لبنانى و ٨٠١ أردنى جديد و ٨٨٣ تونسى و ٦٨٥ كويتى .
المذكورة الايضاحية: (١)

لما كان عقد المقاولة من العقود التى يظهر فيها بالذات فائدة
الاخذ بهذه النظرية فقد أثر المشرع ان يقررها صراحة بنص خاص
فى باب المقاولة . وهو فى ذلك يجارى التقنين البولونى (م ٢٦٩ ،
٤٩٠ فقرة ٢) ، والمعيار الذى يقرره النص : « اختلال التوازن
الاقتصادى بين الالتزامات اختلالا تاما بسبب حوادث لم تكن
منظورة وقت التعاقد » هو من الدقة بحيث يحد من تدخل
القاضى . وفى الوقت نفسه من المرونة بحيث يسمح له بمراعاة
ظروف كل حالة .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة انقضاء المقاولة وذلك باستحالة تنفيذ
العمل المعقود عليه .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٥٨ .

(١) اذا هلك الشئ بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بشئ من عمله ولا برد نفقاته ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين .

(٢) أما اذا كان المقاول قد أعذر ان يسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه قبل التسليم راجعاً الى خطئه ، وجب عليه ان يعرض رب العمل عما يكون هذا قد ورده من مادة للعمل .

(٣) فاذا كان رب العمل هو الذى أعذر ان يتسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه راجعاً الى خطأ منه أو الى عيب فى المادة التى قام بتوريدها، كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق فى الأجر وفى التعويض عند الاقتضاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٤ لىبى و ٦٣١ سورى و ٨٨٧ عراقى و ٥٤٠ سودانى و ٦٧٢ ، ٦٧٢ لبنانى .

المذكرة الايضاحية: (١)

يطابق هذا النص (فقرة ١ ، ٢) المادة ٤١٦ / ٥٠٩ من التقنين الحالى مع تعديل شكلى يقربها من نصوص التقنينات الحديثة .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٦١ .

مادة ٦٦٦

ينقضى عقد المقاولة بموت المفاوض اذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار فى العقد. فان لم تكن محل اعتبار فلا ينتهى العقد من تلقاء نفسه ولا يجوز لرب العمل فسخه فى غير الحالات التى تطبق فيها المادة ٦٦٣ الا اذا لم تتوافر فى ورثة المفاوض الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٥ لىبى و ٦٣٢ سورى و ٨٨٨ عراقى و ٥٤١ سودانى
و ٦٤٣ لبنانى و ٨٠٤ أردنى جديد و ٦٨٦ كويتى و ٨٩٦ من قانون
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

(١) اذا انقضى العقد بموت المفاوض، وجب على رب العمل ان يدفع للشركة قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم، ذلك بقدر النفع الذى يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات.

(٢) ويجوز لرب العمل فى نظير ذلك ان يطالب بتسليم المواد التى تم اعدادها والرسوم التى بدئ فى تنفيذها على ان يدفع عنها تعويضا عادلا .

(٣) وتسرى هذه الأحكام أيضا اذا بدأ المفاوض فى تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن اتمامه لسبب لا يد له فيه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالانتشار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٦ لىبى و ٦٣٣ سورى و ٨٨٩ عراقى و ٥٤٢ سودانى
و ٦٧٤ لبنانى و ٨٠٥ أردنى جديد و ٦٨٧ كويتى .

٢ - التزام المرافق العامة

مادة ٦٦٨

التزام المرافق العامة عقد الغرض منه ادارة مرفق عام
ذى صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الادارة
اختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد اليها
باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن.
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٧ لىبى و ٦٣٤ سورى و ٨٩١ عراقى و ٥٤٣ سودانى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة تعريف عقد التزام المرفق العام وبداية
يحسن القول ان المرفق العام هو مشروع تديره جهة الادارة او
تنظمه وتشرف على إدارته ويقصد به اداء خدمات او سد حاجات
ذات نفع عام مثل ذلك مرافق الدفاع والامن والعدالة والصحة
والتعليم وايضا مرافق المياه والنور والغاز والمواصلات .

خصائص المرفق العام: (١)

للمرفق العام خصائص ثلاث :

١ - يجب ان يكون المرفق العام مشروعا ذا نفع عام كتوفير
خدمات عامه او سد حاجات عامه .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى -
العقود الواردة على العمل ج ٧ ص ٢٦٩ ومابعدها .

م ٦٦٨

٢- يجب الا يكون المقصود اساسا من المرفق العام هو الحصول على الربح .

٣- يجب ان يدير المرفق العام او ينظمه ويشرف على إداريه جهة إداريه .

عقد التزام المرافق العامة:

يبين المادة ان عقد التزام المرافق العامة هو عقد الغرض منه ادارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد او شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن .

مميزات عقد التزام المرافق العامة ، (١)

يبين من النص ان لعقد التزام المرافق العامة اربعة مميزات تميزه عن سائر العقود وهى :

١ - ان عقد التزام المرافق العامة هو عقد مبرم بين جهة الادارة الخاصة بتنظيمه وبين افراد او شركة يعهد اليها باستغلال المرفق اى ان احد طرفى التعاقد لابد وان يكون جهة إداريه .

٢ - ان محل العقد هو ادارة مرفق عام واستغلاله ويجب ان يكون هذا المرفق ذا صفة اقتصادية حسب صريح المادة .

٣ - ان عقد التزام المرافق العامة عقد محدد المدة ، فلا يجوز ان يكون ابدى او لمدة غير معينة بل يجب ان تكون المدة بحيث تسمح للسلطة الادارية بتغيير طريقة ادارة المرفق مع تطور الظروف .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السهنورى - المرجع السابق ص ٢٨٠ ومابعدا .

٤ - عقد التزام المرافق العامة عقد ادارى فبالرغم من ان هذا العقد يتكون من توافق ارادتين إرادة السلطة الادارية وإرادة الملتزم الا انه لا يخضع بجميع جوانبه للقانون المدنى بل يخضع للقانون الادارى فى نواحيه المتعلقة بتنظيم المرفق وادارته واسعاره المقرره .

ويترتب على ذلك نتيجتان:

١ - ان النصوص المتعلقة بما ينشئه عقد الالتزام من حقوق والتزامات شخصية للملتزم وتتعلق بمدة الالتزام وشروط استرداده تخضع لقواعد القانون المدنى فلا يجوز نقضها ولا تعديلها الا بإتفاق المتعاقدين .

٢ - اما نصوص العقد المتعلقة بتنظيم المرفق ذاته ووضع طرق ادارته فتخضع لقواعد القانون الادارى .

أحكام القضاء :

متى كان يبين من الأوراق ان شركة مياه الاسكندرية منحت باتفاق سنة ١٨٧٩ التزام مرفق توصيل المياه المكررة والعكره ذات الضغط المعتاد ولم يتضمن هذا العقد التزاما بتوريد مياه ذات ضغط عال ثم اتفقت الشركة مع بعض الشركات الأخرى على إمدادها بمياه ذات ضغط عال لاستخدامها فى عمليات معينة وتعاقدت معها مصلحة السكك الحديدية على الانتفاع من هذه الخدمة بالحصول على المياه ذات الضغط العالى - فإن هذه الخدمة المغايرة لما نص عليه فى عقد الالتزام والتي لم تنشأ الا بعد انعقاده تعتبر خارجة عما ورد فى عقد الالتزام ويكون للشركة المذكورة ان تحدد المقابل الذى تتقاضاه ويعتبر اتفاقها اتفاقا خاصا فرديا يخضع للقانون المدنى ولا يحتاج الى سابق موافقة من السلطة العامة مانحة الالتزام .

(الطعن ١٧٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٥٣٩)

العبرة فى تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هو بما حواه من نصوص فإذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع الذى رخصت به بلدية الاسكندرية لأحد الأفراد فى استغلال كازينو النزهة انه وان وصف بأنه عقد ايجار الا انه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافى طبيعة الايجار وتخرج التعاقد عن نطاقه كما تبين من هذه القيود ان البلدية فى تعاقدها لم تكن تنشئ استغلال محل معد للتجارة وإنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فانه لا يصح اعتباره عقد ايجار وارد على محال تجارية بل التزاماً بأداء خدمة عامة. ولا يغير من هذا النظر كون البلدية تقتضى من ذلك جعلاً محدداً أو تطلب زيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك اذ ليس من شأن ذلك ان يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص باشغاله من المنافع العامة الى محل تجارى .

(الطعن ٥٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٤/٦/١٩٥٦ س ٧ ص ٧٣٠)

التزام المرافق العامة هو عقد الغرض منه إدارة مرفق عام ذو صفة اقتصادية ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن ، فاذا انتهت مدة الالتزام وعاد المرفق الى الادارة فان هذه الأخيرة لا تعتبر بمثابة خلف خاص أو عام عمن كانت يقوم بإدارته ومن ثم فلا تلتزم بما علق من ديون أو التزامات فى ذمة المستغل بسبب إدارة المرفق .

(الطعن ١٤٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ٣٠/٥/١٩٥٧ س ٨ ص ٥٤٦)

متى تبين ان الاتفاق المعقود بين المنتفع والشركة التي كان ممنوحا لها التزام الكهرباء بالقاهرة مقتضاه ان يساهم المنتفع في تكاليف تركيب الوصلة الكهربائية الى مصنعه بمبلغ معين وقد التزمت الشركة المستغلة باجراء رد عائد مقدار على ما يستهلكه المنتفع سنويا وأن هذا الرد يظل مادامت هذه الشركة قائمة بتوريد التيار الكهربائي وعلى ألا يتجاوز مجموع العائد المرتد قيمة ما ساهم به المنتفع في تكاليف تركيب الوصلة الكهربائية ، فان مفاد ذلك ان ما تعهدت الشركة المستغلة برده مما ساهم به المنتفع في التكاليف لا يمكن ان يتجاوز مجموع العائد المرتد طول مدة قيام الشركة المستغلة أو ما ساهم به المنتفع أيهما أقل ويعتبر كل ماذفع استنادا الى هذا العقد مدفوعا بسبب صحيح ولا يعتبر إثراء بلا سبب قانوني لأن العقد قانون المتعاقدين وواجب الاحترام بينهما

(الطعن ١٤٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/٥/٣٠ س ٨ ص ٤٦)

لما كانت إدارة النقل العام بمدينة الاسكندرية قد أنشئت بالقانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٤٤ الذي أضيف عليها الشخصية المعنوية وهي تبأشر مرفقا عاما من مرافق الدولة فهي بذلك تعتبر من أشخاص القانون العام . وقد تأكد ذلك بما قرره المذكرة الايضاحية للقانون المذكور من أن « مرفق النقل في منطقة الاسكندرية تقوم به مؤسسة عامة أو شخص مصلحي ذو شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الدولة وشخصية البلدية » .

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ س ١٣ ص ٤٦)

٦٦٨ م

لإدارة النقل المشترك بمنطقة الاسكندرية الشخصية المعنوية وهى مؤسسة عامة ، ولذلك تكون علاقتها بموظفيها علاقة تنظيمية تحكمها القوانين واللوائح - وإذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه الى أحكام قانون عقد العمل الفردى دون تلك القوانين واللوائح فإن ذلك لا يعيبه طالما ان النتيجة التى انتهى اليها تتفق مع أحكام القانون الواجب التطبيق .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٢٧ ق « احوال شخصية » جلسة ٤ / ٤ / ١٩٦٢
س ١٣ ص ٤٠٣)

القاعدة فى عقود التزام المرافق العامة هى أن الملتزم يدير المرفق لحسابه وعلى نفقته وتحت مسؤوليته ، وتبعا لذلك فان جميع الديون التى تترتب على ذمة الملتزم أثناء قيامه بإدارة المرفق يعد التزاما عليه وحده ومن ثم فلا شأن لجهة الادارة مانحة الالتزام بها ، فاذا هى أنهت الالتزام بالاسقاط وعاد المرفق اليها ، فانها لا تلتزم بشئ من هذه الديون ما لم ينص فى عقد الالتزام على التزامها بها ، ذلك أن الملتزم لا يعتبر فى قيامه بإدارة المرفق لحسابه وكيلا عن جهة الادارة ، كما أنها لا تعتبر بمثابة خلفا خاصا أو عاما له .

(الطعن ١٢٥ لسنة ٢٧ ق جلسة ١ / ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٩٥٢)

الأصل فى المرافق العامة ان تتولاها الدولة الا أنه ليس ثمة ما يمنع من أن تعهد بإدارتها الى فرد أو شركة . وسواء كان لاستغلال الدولة للمرفق العام بنفسها أو عهدت به الى غيرها فان مبدأ وجوب اضطراد المرفق وانتظامه يستلزم ان تكون الأدوات والمنشآت والآلات والمهمات المخصصة لإدارة المرفق بمنجاة من الحجز عليها شأنها فى ذلك شأن الأموال العامة . وهذه

م ٦٦٨

الأموال العامة . وهذه القاعدة هي التي تعد من أصول القانون الإدارى وقد كشف عنها المشرع فى القانون رقم ٥٣٨ لسنة ١٩٥٥ - الذى أضاف المادة ٨ مكرر لقانون المرافق العامة رقم ١٣٩ لسنة ١٩٤٧ لتقضى بأنه « لا يجوز الحجز ولا اتخاذ اجراءات تنفيذ أخرى على المنشآت والأدوات والآلات والمهمات المخصصة لإدارة المرافق العامة » .

(الطعن ١٧٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١/ ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٩٧٣)

الملتزم بإدارة المرفق العام - على ما يفيد نص المادة ٦٦٨ من القانون المدنى - هو من يربطه بالحكومة عقد التزام يكون الغرض منه إدارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية لفترة معينة من الزمن ، ومن ثم فلا يعد المجلس البلدى « ملتزما » اذا ما أدار المرفق إدارة مباشرة لأن المجلس البلدى شخص من أشخاص القانون العام وفرع من فروع السلطة العامة عهد اليه القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٥ ببعض اختصاصات الدولة فى شأن المرافق العامة .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٠٠)

تنص المادة ٦٧٢ من القانون المدنى على ان « كل انحراف أو غلط يقع عند تطبيق الأسعار على العقود الفردية يكون قابلا للتصحيح فإذا وقع الانحراف أو الغلط ضد مصلحة العميل كان له الحق فى استرداد ما دفعه زيادة على الاسعار المقررة . واذا وقع ضد مصلحة الملتزم بالمرفق العام كان له الحق فى استكمال ما نقص من الأسعار المقررة . ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك . ويسقط الحق فى الحالين بانقضاء سنة من وقت قبض الأجور التى لا تتفق مع الأسعار المقررة » . ومفاد هذا النص انه لا يطبق الا

م ٦٦٨

على العلاقة بين الملتزم والمنفعة وأن حكم التقادم المنصوص عنه في المادة المذكورة استثناء من القواعد العامة في التقادم لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه اذ طبق حكم المادة ٦٧٢ من القانون المدني على العلاقة بين المنتفع بالتيار الكهربائي والمجلس البلدى - وهو لا يعد ملتزما - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦٢/١١/٨ س ١٣ ص ١٠٠)

اسقاط الالتزام من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء النقض - أن يضع حدا فاصلا بين ادارة الملتزم وادارة الدولة للمرفق ، وإذ كانت مؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة هي الجهة التى آلت اليها ادارة مرفق النقل العام للركاب بالتزام والتسوللى باس لمدينة القاهرة الذى كانت تتولاه شركة ترام القاهرة قبل اسقاط التزامها بمقتضى القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦١ ، فانها بهذا الاعتبار لا يكون لها وضع فى الخصومة القائمة بشأن استحقاقات مورث المطعون عليهم وفصله الذى تم أثناء ادارة الشركة للمرفق ومن قبل اسقاط الالتزام عنها ، ولا يغير من ذلك النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦١ فى شأن اسقاط الالتزام الممنوح للشركة على أن تشكل بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية التنفيذى لجنة تختص بتحديد وتقييم جميع التزامات الشركة الناشئة عن استغلال المرفق والحقوق التى لاتؤول دون مقابل طبقا للمادة الأولى من هذا القانون وتخصم هذه الالتزامات من الحقوق ، اذ أن هذه التصفية المجردة لا تجعل المؤسسة ضامنة أو مسئولة عن التزامات الشركة . اذ قضى الحكم المطعون فيه بالزام المؤسسة بالمبلغ المحكوم بها لأنها استولت على

جميع أموال تلك الشركة وموجوداتها ومنشآتها ومركباتها ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٣٧٧ لسنة ٣٢ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٦٦ س ١٧ ص ١٩٧٤)

الأصل فى التزام المرافق العامة أن الملتزم يدير المرفق لحسابه وتحت مسئوليته ، وجميع الالتزامات تترتب فى ذمته أثناء قيامه هو بإدارة المرفق تعتبر التزاما عليه وحده ، ولا شأن لجهة الإدارة مانحة الالتزام بها ، مالم ينص فى عقد الالتزام أو فى غيره على تحملها بها ، واسقاط الالتزام أو انتهاؤه من شأنه ان يضع حدا فاصلا بين إدارة الملتزم أو الحراسة الادارية وبين إدارة الدولة للمرفق ، ومن ثم فان الدولة لا تعتبر خلفا خاصا أو عاما للشركة التى أسقط عنها الالتزام أو انتهى التزامها .

(نقض جلسة ٦ / ١ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٣٣)

إبرام عقد مع احدى جهات الإدارة . تضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص . اتصاله بمرفق عام وتحقيق غرضاً من أغراضه . عدم اعتباره عقدا اداريا . خطأ .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد الادارى هو العقد الذى يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ، ويحقق غرضاً من أغراضه ، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص ، واذ كان العقد سند التنفيذ الادارى قد أبرم بين الطاعن وهو أحد أشخاص القانون العام وبين المطعون عليه ، وتضمن العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص ، وذلك بتطبيق لائحة المناقصات

م ٦٦٨

والمزايدات فيما يتعلق بتنفيذ العقد، وكان العقد متصلاً بمرفق عام، وهو مرفق المرور في الطريق العام، ويحقق غرضاً من أغراض المرفق فإنه يكون غير صحيح ماذهب إليه الحكم المطعون فيه من اعتباره عقداً مدنياً، بل يعتبر عقداً ادارياً.

(الطعن ٥٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٦/١١/١٩٧١ س ٢٢ ص ٩٠٠)

المنازعات الخاصة بعقود الإلتزام والأشغال العامة وعقود التوريد الإدارى التى تنشأ بين الحكومة والطرف الآخر إختصاص القضائين العادى والادارى بنظرها فى ظل القانون ٩ لسنة ١٩٤٩. القانونان ١٦٥ لسنة ١٩٥٥، ٥٥ لسنة ١٩٥٩ جعلاً الإختصاص بنظر هذه المنازعات للقضاء الإدارى وحده إلا أنهما استثنيا الدعاوى المنظورة أمام جهات قضائية أخرى عند صدورهما.

مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٤٩ الخاص بمجلس الدولة - الذى رفعت الدعوى فى ظله - أن المنازعات الخاصة بعقود الإلتزام والأشغال العامة وعقود التوريد الادارية التى تنشأ بين الحكومة والطرف الآخر فى العقد، كان يختص بنظرها القضاء العادى والقضاء الادارى على السواء، وان اقامتها أمام احدى هاتين الجهتين يترتب عليه عدم جواز رفعها أمام الجهة الأخرى، ولما صدر قانون مجلس الدولة رقم ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ نص فى المادة العاشرة منه على أن: « يفصل مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى دون غيره فى المنازعات الخاصة بعقود الإلتزام والأشغال العامة والتوريد أو بأى عقد ادارى آخر » وفى المادة ٧٣ من الباب الخامس الخاص بالأحكام الوقتية على أن جميع الدعاوى المنظورة الآن أمام جهات

قضائية أخرى ، والتي أصبحت بمقتضى هذا القانون من اختصاص مجلس الدولة، تظل أمام تلك الجهات حتى يتم الفصل فيها نهائيا، كما أن القرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ فى شأن تنظيم مجلس الدولة استبقى فى المادة العاشرة منه الاختصاص السابق، ونص فى المادة الثانية من قانون الاصدار على نفس الحكم الذى كان واردا فى المادة ٧٣ آنفة الذكر . واذا كانت الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه قد رفعت بطلب التعويض عن اخلال المطعون عليه بالتزاماته المترتبة على عقد المقاوله المبرم بينه وبين الوزارة الطاعنة ، وكان هذا الحكم قد قضى بعدم الاختصاص بنظرها ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٤٦٨ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢١/٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٤١٠)

اسقاط الالتزام بإدارة المرفق العام . أثره . عدم اعتبار الدولة أو من تعهد اليه بإدارة المرفق خلفا للملتزم السابق.

اسقاط الالتزام من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يضع حدا فاصلا بين ادارة الملتزم وادارة الدولة للمرفق فلا تكون هى أو من تعهد اليه بادارة المرفق من بعد خلفا - عاما أو خاصا - للملتزم السابق .

(الطعن ٧٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٧/١٠/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٥٤٠)

مفاد نصوص المواد ٧، ١٩، ٣٤/١، ٥٣ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ فى شأن نظام الإدارة المحلية الذى وقع الحوادث واقىمت الدعوى فى ظل العمل بأحكامه والمادتين ٤٣، ٤٨ من لائحته التنفيذية ، ان المشرع وان كان قد أناط بمجالس المدن الادارة والاشراف على وسائل النقل العام المحلى الا انه - فى شأن النقل النهري - قد جعل مجلس المحافظة مختصا بادارة ومنح

٦٦٨ م

التزام أو تراخيص المعديات وتشغيلها في دائرة المحافظة كلها، وقد ابقى المشرع هذا الاختصاص للمحافظات بعد ذلك على نحو ما نصت عليه المادتان ٢، ٤ من القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ في شأن نظام الادارة المحلية والمادة ١٨ من اللائحة التنفيذية بما تتوافر به صفة الطاعن في الخصومة الماثلة .

(الطعن رقم ١٣٤٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٩)

المرفق العام . كيفية تسييره . الرقابة القضائية على ممارسة المرفق لسلطته . مناهج اعمالها .

المستقر عليه في الفقه أن المرفق العام ينشأ باستخدام وسائل القانون العام لتوفير بعض الحاجات التي يتطلبها المجتمع والجمهور وإن الأصل هو المساواة أمام المرافق العامة عند إتحاد الظروف وأن يكون للهيئة المختصة سلطة تقديرية في إدارة المرفق وتنظيم سيره بحيث تترخص بمقتضاها في إتخاذ ما تراه ملائما لتحقيق أهدافه وهي سلطة لا تقوم على وجه مطلق ولا تمارس بعيدا عن الشرعية إذ يحدها ما يفرضه الدستور وما تقضى به القوانين من أحكام وهو أمر لا يتأتى إلا بأعمال الرقابة القضائية على كيفية ممارسة المرفق لسلطته حتى لا تتخذ من حرية التقدير سندا لأن تستبد بالبحكمين أو تطغى على حرياتهم في التعبير عن آرائهم أو تخل بمبدأ المساواة بينهم ومناط إعمال الرقابة القضائية ان تكون جهة الإدارة قد أفصحت عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطات بمقتضى القوانين يستوى في ذلك ان يكون الإفصاح قبولا أو رفضاً أو سكوتا يقوم مقام الرفض فإذا كانت الهيئة لم تفصح عن إرادتها إنعدم الحيل الموجب لإعمال الرقابة القضائية .

(الطعن ١٧١٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٠ ص ٣٩٨)

مادة ٦٦٩

ملتزم المرفق العام يتعهد بمقتضى العقد الذى يبرمه مع عميله بأن يؤدى لهذا العميل على الوجه المألوف ، الخدمات المقابلة للأجر الذى يقبضه وفقا للشروط المنصوص عليها فى عقد الالتزام وملحقاته ، وللشروط التى تقتضيها طبيعة العمل ويقتضيها ما ينظم هذا العمل من القوانين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٨ لىبى و ٦٣٥ سورى و ٨٩٢ عراقى و ٥٤٤ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« ويلاحظ ان التزام المرافق العامة يعالج من ناحيتين ، فهو بالنسبة الى العلاقة بين مانح الالتزام (الحكومة أو الهيئات البلدية) والملتزم يخضع لأحكام القانون الادارى ، لأن ما يرد من شروط عن طريقة ادارة المرفق ومدته وغير ذلك له صفة اللائحة ، ولذلك فان هذه الشروط لا علاقة لها بالقانون المدنى، أما بالنسبة للعلاقة بين الملتزم والمنتفعين كما هو الحال مثلا فى علامة شركة المياه بالمستهلكين ، فهذه العلاقة تخضع لأحكام القانون المدنى - ولم تكن منظمة بالتقنين الحالى (القديم) ، فرأى المشروع أن ينظمها » .

(١) اذا كان ملتزم المرفق محتكرا له احتكارا قانونيا أو فعليا، وجب عليه ان يحقق المساواة التامة بين عملائه سواء في الخدمات العامة أو في تقاضى الأجور .

(٢) ولا تحول المساواة دون أن تكون هناك معاملة خاصة تنطوي على تخفيض الأجور أو الأعفاء منها ، على أن ينتفع بهذه المعاملة من يطلب ذلك ممن توافرت فيه شروط يعينها الملتزم بوجه عام . ولكن المساواة تحرم على الملتزم ان يمنح أحد عملائه ميزات يرفض منحها للآخرين .

(٣) وكل تمييز يمنح على خلاف ما تقضى به الفقرة السابقة ، يوجب على الملتزم ان يعرض الضرر الذى قد يصيب الغير من جراء ما يترتب على هذا التمييز من اخلال بالتوازن الطبيعى فى المنافسة المشروعة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٦ سورى و ٦٦٩ لىبى و ٨٩٣ عراقى .

المذكرة الايضاحية: (١)

يقرر هذا النص مبدأ المساواة بين العملاء ، وهو مبدأ لم يسبق للقضاء المصرى ان قرره بصفة قاطعة ، وإن كانت محكمة

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٧٨ .

م ٦٧٠

الاستئناف المختلطة قد اشارت اليه فى بعض احكامها (٢٥ مايو سنة ١٨٩٩ ب ١١ ص ٢٤٩ - ٢٦ يونية سنة ١٩١٨ ب ٣٠ ص ٤٩٩) . فقد حكمت مثلاً بأنه « لا يجوز للشركة التى تتولى مرفقاً عاماً ان ترفض طلبات الاشتراك المقدمة من الجمهور او ان تنهى اشتراكات قائمة الا بناء على اسباب جدية » . كذلك قررت انه « على الملتزم بمرفق متعلق بتوزيع الغاز او الكهرباء ان يؤدى خدماته لكل من يطلبها على طول خطوط توزيع الغاز او الكهرباء » على ان المبدأ مقرر وثابت منذ امد طويل فى البلاد الصناعية الهامة ، وربما كان من أولى مظاهر تدخل السلطات فى تنظيم المرافق العامة ، وانتقال هذه المرافق من طور التنظيم الحر الى تنظيم تشرف عليه السلطة العامة فتتولى على الاخص وضع قوائم الاسعار ، وتراعى فيها المساواة التامة بين العملاء ، سواء فى الخدمات او فى تقاضى الاجور .

أحكام القضاء :

الملتزم بإدارة المرفق العام هو من يربطه بالحكومة عقد التزام يكون الغرض منه ادارة مرفق ذى صفة اقتصادية لفترة معينة من الزمن ، ومن ثم فلا يعد المجلس البلدى « ملتزماً » اذا ما أدار المرفق ادارة مباشرة لأن المجلس البلدى شخص من أشخاص القانون العام وفرع من فروع السلطة العامة عهد اليه القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٥ ببعض اختصاصات الدولة فى شأن المرافق العامة .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ ق جلسة ١١ / ٨ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٠٠)

(١) يكون لتعريفات الأسعار التي قررتها السلطة العامة قوة القانون بالنسبة الى العقود التي يبرمها الملتزم مع عملائه فلا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها.

(٢) يجوز اعادة النظر في هذه القوائم وتعديلها . فإذا عدلت الأسعار المعمول بها وصدق على التعديل ، سرت الأسعار الجديدة دون أثر رجعي من الوقت الذي عينه قرار التصديق لسريانها ، وما يكون جاريا وقت التعديل من اشتراكات في المرفق العام يسرى عليه هذا التعديل من زيادة أو نقص في الأجور وذلك فيما بقى من المدة بعد التاريخ المعين لسريان الأسعار الجديدة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالافتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٠ ، ٦٧١ لبيى و ٦٣٧ ، ٦٣٨ سورى و ٨٩٥ ، ٨٩٦ عراقى و ٥٤٦ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

تكون السلطة مانحة الالتزام هي وحدها مصدر القوة الالزامية للأسعار التي يتقاضاها الملتزم من العملاء ، فتعتبر قوائم الأسعار عن عمل السلطة الادارية وتكون لها قوة اللائحة الادارية وآثارها، ولا يتقيد العميل بتلك الأسعار الا اذا كانت محددة بمعرفة السلطة

٦٧١ م

مانحة الالتزام أو صدقت عليها ، ومن ثم فلا يجوز للملتزم والعميل الاتفاق على سعر يخالف الذى حددته الادارة لا بالزيادة ولا بالنقص والا كان الاتفاق باطلا ويستثنى من ذلك منح تخفيض أو اعفاء بالنسبة لطائفة معينة لا لأشخاص معينين .

لكن اذا جدت ظروف أدت الى جعل الأسعار لا تكفى لادارة المرفق أو أصبحت دون تحقيق ربح معقول للملتزم ، جاز للادارة اعادة النظر فى الاسعار فتزيدها ، أما ان أدت الظروف الى تحقيق أرباح كبيرة كان للادارة اعادة النظر كذلك فتنقص الأسعار ، ويسرى هذا التعديل من وقت صدوره بالنسبة للعقود الجديدة وللعقود السارية .

أحكام القضاء :

متى كان يبين من الأوراق ان شركة مياه الاسكندرية منحت باتفاق سنة ١٨٧٩ التزام مرفق توصيل المياه المكررة والعكرة ذات الضغط المعتاد ولم يتضمن هذا العقد التزاما بتوريد مياه ذات ضغط عال ثم اتفقت الشركة مع بعض الشركات الأخرى على امدادها بمياه ذات ضغط عال لاستخدامها فى عمليات معينة وتعاقدت معها مصلحة السكك الحديدية على الانتفاع من هذه الخدمة بالحصول على المياه ذات الضغط العالى ، فان هذه الخدمة المغايرة لما نص عليه فى عقد الالتزام والتي لم تنشأ الا بعد انعقاده تعتبر خارجة عما ورد فى عقد الالتزام ، ويكون للشركة المذكورة أن تحدد المقابل الذى تتقاضاه ويعتبر اتفاقها اتفاقا خاصا فرديا يخضع للقانون المدنى ولا يحتاج الى سابق موافقة من السلطة العامة مانحة الالتزام .

(نقض جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٥٦ س ٧ مج فنى مدنى ص ٥٣٩)

(١) كل انحراف أو غلط يقع عند تطبيق تعريفية الأسعار على العقود الفردية يكون قابلاً للتصحيح .

(٢) فإذا وقع الانحراف أو الغلط ضد مصلحة العميل كان له الحق في استرداد ما دفعه زيادة على الأسعار المقررة . وإذا وقع ضد مصلحة الملتزم بالمرق العام . كان له الحق في استكمال ما نقص من الأسعار المقررة . ويكون باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك . ويسقط الحق في الحالين بانقضاء سنة من وقت قبض الأجور التي لا تتفق مع الأسعار المقررة .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٨ سوري و٦٧١ ليبي و٨٩٦ عراقي .

أحكام القضاء :

تنص المادة ٦٧٢ من القانون المدني على أن : « » مفاد هذا النص انه لا ينطبق الا على العلاقة بين الملتزم والمتنفع ، وأن حكم التقادم المنصوص عنه في المادة المذكورة استثناء من القواعد العامة في التقادم لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ طبق حكم المادة ٦٧٢ من القانون المدني على العلاقة بين المتنفع بالتيار الكهربائي والمجلس البلدي - وهو لا يعد ملتزماً - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ ق جلسة ١١ / ٨ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٠١)

(١) على عملاء المرافق المتعلقة بتوزيع المياه والغاز والكهرباء والقوى المحركة وما شابه ذلك ، أن يتحملوا ما يلزم أدوات المرافق عادة من عطل أو خلل لمدة قصيرة ، كهذا الذى تقتضيه صيانة الأدوات التى يدار بها المرفق .

(٢) وللمتزمى هذه المرافق ان يدفعوا مسئوليتهم عما يصيب المرفق من عطل أو خلل يزيد على المألوف فى مدته أو فى جسامته ، اذا أثبتوا أن ذلك يرجع الى قوة قاهرة خارجة عن ادارة المرفق ، أو الى حادث مفاجئ وقع فى هذه الادارة دون ان يكون فى وسع أية ادارة يقظة غير مقتررة ان تتوقع حصوله أو أن تدراً نتائجه . ويعتبر الاضراب حادثاً مفاجئاً اذا استطاع المتزم اقامة الدليل على أن وقوع الاضراب كان دون خطأ منه ، وانه لم يكن فى وسعه ان يستبدل بالعمال المضربين غيرهم أو أن يتلافى نتيجة اضرابهم بأية وسيلة أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٢ لىبى و ٦٣٩ سورى و ٨٩٩ عراقى و ٥٤٨ سودانى .

الفصل الثاني

عقد العمل

مادة ٦٧٤

عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت ادارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٣ - ٦٩٨ لىبى و ٩٠٠ عراقى و ٦٤٠ سورى و ٥٤٩ سودانى و ٦٢٤ لبنانى و ٨٢٨ تونسى و ٨٩٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٨٠٥ / ١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« ويشمل الجزء التمهيدى من هذه المجموعة ، وهو خاص بالقواعد العامة فى تقنين العمل ، قسما يعرض لتطبيق المبادئ الأساسية فى التقنين المدنى على تنظيم العمل ، والواقع انه يكفى الاطلاع على هذا القسم من المجموعة ، لتبين أهمية الموضوعات التى تعرض على القاضى ، فلا يجد لها حلا فى التشريعات الخاصة بالعمل ، ويلجأ بشأنها الى قواعد التقنين المدنى ، على أن ذلك أمر طبيعى لأن التشريعات الخاصة بالعمل ، مهما تعددت ، لن يستطيع التعرض لكل الحالات العملية » .

لذلك عنى هذا المشروع بالنص على المسائل الأساسية فى تنظيم عقد العمل، واكتفى بالنسبة الى المسائل الأخرى بالإحالة الى التشريعات الخاصة بالعمل .

وقد كان للتجاهات التى وردت فى هذه المجموعة من أحكام القضاء الدولى فى مسائل العمل أثر كبير فى وضع أحكام هذا الجزء من المشروع ، بل ان المثير من نصوصه هو مجرد تقرير للاتجاه السائد أو الغالب فى القضاء الدولى كما هو وارد بالمجموعة، على أن المشروع مع ذلك اقتبس بعض أحكامه من التقنيات الحديثة ، وعلى الأخص التقنين البولونى وتقنين الالتزامات السويسرى وكذلك المشروع الفرنسى الايطالى .

وقد صدر هذا الجزء من المشروع بعد تعريفه لعقد العمل، بنص يقضى بالألا تسرى أحكامه الا « بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل » وقد أحال المشروع الى تلك التشريعات الخاصة فى بيان طوائف العمال الذين لا تسرى عليهم هذه الأحكام .

ثم سار المشروع فى تنظيم عقد العمل على النهج الذى أتبعه فى سائر العقود ، فبين أركان العقد ، ونص على أنه لايشترط فيه أى شكل خاص، وأورد أحكاما مفصلة فى تعيين مدة العقد وأجر العمل - ثم رتب على العقد أحكامه ، فنص على بعض التزامات العامل وبعض التزامات رب العمل وأوجب على كل منهما ، فضلا عن هذه الالتزامات ، أن يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين الخاصة . وأخيرا عنى المشروع بأسباب انتهاء عقد العمل ، وبوجه خاص بفسخ العقد غير المحددة مدته ، ونص على وجوب الاخطار قبل الفسخ ، وأحال فى طريقة الاخطار ومدته الى القوانين الخاصة . ثم نص على التعويض فى حالة الفسخ دون مراعاة ميعاد الاخطار وحالات الفسخ التعسفى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة بالتعريف بعقد العمل بأنه عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين بان يعمل فى خدمة المتعاقد الاخر وتحت ادارته او اشرافه مقابل اجر يتعهد بدفعه المتعاقد الاخر .

ومنهما يتضح ان القانون المدنى يقترب فى تعريفه لعقد العمل من القانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ فى مادته التاسعة والعشرين حيث يعرف الاخير عقد العمل بانه : « العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل بان يعمل لدى صاحب عمل وتحت ادارته واشرافه لقاء أجر أياً كان نوعه » .(١)

كما عرفته المادة ٣١ من قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ « تسرى احكام هذا الباب على العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل بان يعمل لدى صاحب العمل وتحت ادارته واشرافه لقاء أجر ».

والتقنين المدنى فى تعريفه لعقد العمل قصد الاشارة الى عقد العمل الفردى اما عقد العمل الجماعى المتصل بالنقابات فقد تولى تناوله قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .

عناصر عقد العمل :

يبين من النصين سالفى الذكر ان لعقد العمل عناصر خاصة هى :

- ١ - عامل يؤدي خدمة .
- ٢ - عنصر التبعية أى تبعية العامل لرب العمل .
- ٣ - عنصر العمل وهو محل التعاقد .
- ٤ - عنصر الأجر وهو مقابل العمل .
- ٥ - عنصر المدة .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - الوسيط فى شرح قانون العمل طبعة ١٩٨٥ ص ١١٨ .

خصائص عقد العمل:

- ١ - عقد العمل عقد رضائي ينعقد بمجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين .
- ٢ - عقد العمل عقد ملزم للجانبين ، إذ يترتب منذ إبرامه التزامات على عاتق كل من طرفيه أهمها الالتزامات بأداء العمل بالنسبة للعامل ، والالتزام بدفع الاجر بالنسبة لصاحب العمل .
- ٣ - عقد العمل من عقود المعاوضة إذ يأخذ كل من طرفيه مقابلا لما يعطى .
- ٤ - عقد العمل عقد من العقود المستمرة أو من عقود المدة في أغلب حالاته .

أحكام القضاء:

المناط في تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود هو توافر عنصر التبعية التي تتمثل في خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من التقنين المدني بقولها ان عقد العمل هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة العقد الآخر تحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، ومانعت عليه كذلك المادة الأولى من المرسوم بقانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ . ويكفي لتحقيق هذه التبعية ظهورها ولو في صورتها التنظيمية أو الادارية . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد استدلل في تكييفه للعلاقة بين الطرفين بأنها علاقة عمل بما استخلصه من تحديد نوع العمل ونطاقه وحدوده والمواعيد المقررة له وخضوع المطعون عليه في

م ٦٧٤

تنفيذه لاشراف الطاعن ورقابته وهو استخلاص سائق يؤدي الى ما
إنتهى اليه فإن النعى على هذا الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون
وتأويله والفساد فى الاستدلال يكون على غير أساس ويتعين
رفضه .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٦٣ س ١٤ ص ٢٣٩)

يكفى فى علاقة العمل توافر التبعية المهنية ، وهى ان
يخضع العامل لاشراف وتوجيه صاحب العمل وتعليماته .

(الطعن ٩٥ لسنة ٣٣ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٨٨)

عقد العمل وفقا للمادتين ٦٨٤ من القانون المدنى و ٤٢ من
قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ ، انما يتميز بخصيصتين
أساسيتين التبعية والأجر ، بحيث لا يقوم الا بهما مجتمعين .

(الطعن ٢٨٣ لسنة ٣٣ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٦٣٤)

الفرق بين عقد العمل وعقد المقاولة ،

المناط فى تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو
غيره من العقود هو توافر عنصر التبعية التى تتمثل فى خضوع
العامل لإشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤
من التقنين المدنى بقولها أن : «عقد العمل هو الذى يتعهد فيه
أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة العاقد الآخر وتحت ادارته أو
اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر» وما نصت عليه كذلك
المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بقولها « عقد
العمل هو الذى يتعهد بمقتضاه عامل بأن يشتغل تحت ادارة

٦٧٤ م

صاحب العمل أو إشرافه في مقابل أجر » ويكفى لتحقيق هذه التبعية ظهورها ولو في صورتها التنظيمية أو الإدارية الخ » .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٣/٢/١٩٦٣ س ١٤ ص ٢٣٩)

عقد العمل . تمييزه عن عقد المقاولة وغيره من العقود بتوافر عنصر التبعية .

تكيف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود هو بتوافر عنصر التبعية التي تتمثل في خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من التقنين المدني بقولها أن " عقد العمل هو الذي سيتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " ، وما نصت عليه كذلك المادة ٤٢ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بأنه " العقد الذي سيتعهد بمقتضاه عامل أن يشتغل تحت إدارة صاحب عمل وإشرافه مقابل أجر " .

(الطعن ٧٧٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٠/٦/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٧٠٧)

تكيف العقود وإنزال حكم القانون عليها خضوعه لرقابة محكمة النقض . تمييز عقد العمل عن غيره من العقود . مناطه . توافر عنصر التبعية ولو في صورتها التنظيمية أو الإدارية . المادتان ٦٧٤ مدني ٢٩ من قانون العمل .

لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن تكيف العقود وإنزال حكم القانون عليها يخضع لرقابة محكمة النقض ، وأن المناط في تكيف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود ، هو توافر عنصر التبعية القانونية ولو في

م ٦٧٤

صورتها التنظيمية أو الإدارية التي تتمثل في خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته - وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من القانون المدني بقولها " أن عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين أن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " ، وما نصت عليه كذلك المادة ٢٩ من قانون العمل من تعريف عقد العمل بأنه " العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل أن يعمل لدى صاحب العمل وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر أيا كان نوعه " .

(الظعن ٣٠٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٦/١/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٦٧)

تكييف عقد العمل وتمييزه عن غيره من العقود . مناطه .
توافر عنصر التبعية .

(الظعن ٣٤٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ١١/٢/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

عقد العمل وعقد التدريب :

عقد العمل وعقد التدريب . ماهيته . كل منهما عدم اشتراط أن يتلقى العامل أجرا عند التدريب .

لما كان ذلك وكان عقد العمل هو الذى يتعهد بمقتضاه شخص إن يعمل مقابل أجر فى خدمة آخر وتحت إدارته وإشرافه . أما عقد التدريب فهو الذى يتعهد بمقتضاه شخص بالالتحاق لدى صاحب عمل بقصد تعلم مهنة وليس شرطاً ان يتلقى أجراً فالالتزام بالعمل ليس هو الالتزام الأساسى وإنما هو تابع للالتزام الأصيل بالتعليم .

(الظعن ٢٦٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ٤/٣/١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٩٦)

عقد العمل وعقد الشركة ،

تكيف العقد بأنه عقد عمل لا عقد شركة لقيام عنصر التبعية. لا ينال منه تحديد أجر العامل بنسبة من الأرباح أو تخويل العامل بإعتباره مديرا للمنشأة الحق في تعيين العمال اللازمين لها وتأديبهم وفصلهم . القضاء بعدم خضوعه لضريبة الأرباح التجارية. لا خطأ.

المناط في تكيف العقود واعطائها الأوصاف القانونية الصحيحة هو ماعناه العاقدان منها ، وإذ كان ما انتهت اليه المحكمة من تكيف العقد بأنه عقد عمل وليس شركة لا خروج فيه على نصوص العقد وتؤدى اليه عباراته وما استخلصته المحكمة منها من قيام عنصر التبعية الذى يتمثل فى خضوع المطعون ضده (صيدلى) لاشراف النقابة (صاحبة الصيدلية) ورقابتها مما يتعارض وطبيعة عقد الشركة ، وكان لا يتنافى مع هذا التكيف تحديد أجر المطعون ضده بنسبة معينة من الأرباح ، أو ان النقابة قد خولته الحق باعتباره مديرا للصيدلية فى تعيين العمال اللازمين لها وتأديبهم وفصلهم لأن ذلك كله لا يغير من طبيعة عقد العمل ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال اذ قضى بعدم خضوع المطعون ضده لضريبة الأرباح التجارية استنادا الى تكيف العقد بأنه عقد عمل لا شركة يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٣٣ لسنة ٣٩ فى جلسة ١٩/٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٤٦٧)

عقد العمل والاستصناع :

تسلم رب العمل الشئ المصنوع لا يرفع مسؤولية الصانع في عقد الاستصناع عما يظهر في صناعته من عيب إلا إذا كان هذا التسلم يفيد معنى القبول بغير تحفظ .

تسلم رب العمل الشئ المصنوع - أثوابا من الأقمشة - على دفعات متتالية تشمل كل دفعه منها أثوابا مغلقة دون فضها في الحال للتحقق من سلامتها . هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما إذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسؤولية الصانع أم لا .

أحكام العيب الخفى التى نص عليها فى المواد ٣١٣ - ٣٢٤ من القانون المدنى - القديم - فى باب البيع لا تنطبق فى حالة عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الأدوات اللازمة .

وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعتها الطاعنة على المطعون عليهما بسبب تلف أقمشتها عند تبييضها فى مصبغتهما، قد أقام قضاءه على ان العقد المبرم فيما بينهما وبين المطعون عليهما هو عقد استصناع وأن مسؤولية هذين الأخيرين عن تبييض أقمشة الطاعنة قد انتفت بتسلمها هذه الأقمشة بغير قيد أو شرط وانه حتى لو كان قد ظهر تلف نتيجة الصباغة فهو عيب خفى كان يجب ان ترفع عنه الطاعنة دعوى الضمان فى خلال ثمانية أيام من وقت تحققها منه وذلك سواء أكان عقد الاستصناع مختلطاً أم ليس مختلطاً ببيع ، وكان الحكم قد خلا من بحث ما تمسكت به الطاعنة من ان تسلمها

م ٦٧٤

الأقمشة لا يفيد القبول الذي يرفع مسئولية المطعون عليهما لأنها تسلمتها على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلقة دون فضاها فى الحال للتحقق من سلامتها كما جرى بذلك العرف التجارى وأنها بادرت بإخبار المطعون عليهما بظهور العيب بها بمجرد ردها من عملائها لوجود احتراق فيها . كذلك لم يبين الحكم ما إذا كان تسلم الطاعة الأقمشة فى الظروف سالفة الذكر فيه معنى القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما عما يكون قد ظهر فيها من عيب أم غير ذلك ، فضلا عن أنه أجرى على الدعوى حكم المادة ٣٢٤ من القانون المدنى - القديم - دون أن يقرر تقريراً مدعماً بالأسباب المبررة ان العقد يتضمن البيع علاوة على أنه عقد استصناع اعتماداً على ماذهب اليه خطأ من أن حكم المادة المذكورة ينطبق على عقد الاستصناع سواء أكان مختلطاً أم غير مختلط بالبيع - فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون كما شابه القصور .

(الطعن ١٨٧ لسنة ١٨ ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٥٠ س ١٤ ص ٢١٧)

عقد العمل يتميز بخصيصتين أساسيتين هما التبعية والأجر ويتوافرهما تقوم علاقة العمل واذا كان عنصر التبعية - وهو المناط فى تكييف عقد العمل وتميزه عن غيره من العقود - يتمثل فى خضوع العامل لاشراف رب العمل ورقابته ، وكان احضار العمال بعض ما يلزم عملهم من أدوات أو خامات ودفع أجور مساعديهم ليس من شأنه نفى عنصر تبعيتهم لصاحب العمل ماداموا يخضعون لرقابته وإشرافه ، وكان من صور الأجر تحديده على أساس ما ينتجه العامل دون ان يغير ذلك من طبيعة عقد العمل ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه بانتفاء علاقة

م ٦٧٤

العمل استنادا الى ان الأجر يدفع عن القطعة وأن العمال يحضرون بعض قواعده من عقود العمل ومختلف قوانينه وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني ومنها ما نصت عليه المادة ٦٩٨ بقولها « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد » وهو ميعاد يتصل برفع الدعاوى ، أما مستحقات المؤمن عليه الأخرى المقررة والناشئة مباشرة من قانون التأمينات الاجتماعية الصادر بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ فتخضع للتقادم الخمسى المنصوص عليه فى المادة ١١٩ من هذا القانون .

(الطعن ١٤١٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤١٨)

بداية علاقة العمل وترتيب آثارها عدا الأجر . العبرة فيها بالقرار الصادر بالتعيين . لا عبرة بتاريخ استلام العمل الا بالنسبة لتحديد بدء استحقاق الأجر .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان العبرة فى بدء علاقة العمل وترتيب آثارها - عدا الأجر - بالقرار الصادر بالتعيين ، لأن هذا القرار ينشئ المركز القانونى للعامل فى الوظيفة بكل حقوقها وواجباتها .

(الطعن ١٤٢٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢ / ٥ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٢٥٦)

علاقة العمل . مناطها . التبعية والأجر .

(الطعن ١٨٤٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٠٩)

م ٦٧٤

اعارة ضباط الشرطة . أدواتها . لا يترتب على الاعارة انقطاع صلة الضابط المعار بوظيفته الأصلية أو دخوله فى عدد الموظفين الأصليين للجهة المستعيرة - مؤدى ذلك .

(الطعن ٤٥٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٥ / ١ / ٧ س ٣٦ ص ٨٩)

علاقة العمل يحكمها العقد ولائحة نظام العمل والقانون والعرف . الأحكام التى تنظمها اللائحة . التزام صاحب العمل بها . علقه . توحيد نظام العمل وتحديد حقوق العاملين وواجباتهم . التزام العامل بها . منشأة . حق صاحب العمل فى تنظيم منشأته والاشراف على العاملين بها .

(الطعن ٢٠٥٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٦ / ٤ / ٧ س ٣٧ ص ٤١٠)

سلطة صاحب العمل فى تنظيم منشأته . مناطقها . إنتفاء سوء إستعمال السلطة أو قصد الإساءة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لصاحب العمل سلطة تنظيم منشأته وإتخاذ مايراه من الوسائل لإعادة تنظيمها رأى من ظروف العمل مايدعواالى ذلك طالما كان هذا الإجراء غير مشوب بسوء إستعمال السلطة أو الاساءة الى العامل .

(الطعن ٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨ / ٣ / ٢١ س ٣٩ ص ٤٢٥)

(١) لا تسرى الأحكام الواردة في هذا الفصل إلا بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل .

(٢) وتبين هذه التشريعات طوائف العمال الذين لا تسرى عليهم هذه الأحكام .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٧٤ لىبى و ٦٤١ سورى و ٥٥٠ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« هذا النص مقتبس من التقنين البولونى الذى يقرر فى المادة ٤٤٦ منه أنه «لا تسرى النصوص الواردة فى هذا الفصل الا على المسائل التى لا تعرض لها التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل» . وهو يبين مدى العلاقة بين التشريع الصناعى أو تشريع العمال والتقنين المدنى ، وهو الأساس القانونى العام الذى يحكم كل المعاملات ، ويحدد مجال تطبيق كل منهما .

وقد كانت هذه العلاقة دائما محل عناية الهيئات التى تهتم بشئون العمال ، وعلى الأخص مكتب العمل الدولى الذى يصدر منذ سنة ١٩٢٥ بين مطبوعاته الدورية مجموعة سنوية لأحكام القضاء الدولى فى مسائل العمل ، وهى تحوى نماذج مختارة من

بين أهم التطبيقات العملية فى قضاء كل من إنجلترا والولايات المتحدة وفرنسا وألمانيا وإيطاليا ويشمل الجزء التمهيدى من هذه المجموعة ، وهو خاص بالقواعد العامة فى تقنين العمل قسما يعرض لتطبيق المبادئ الأساسية فى التقنين المدنى على تنظيم العمل . والواقع انه يكفى الاطلاع على هذا القسم من المجموعة لتبين أهمية الموضوعات التى تعرض على القاضى ، فلا يجد لها حلا فى التشريعات الخاصة بالعمل ، ويلجأ بشأنها الى قواعد التقنين المدنى على أن ذلك أمر طبيعى لأن التشريعات الخاصة بالعمل ، مهما تعددت ، لن تستطيع التعرض لكل الحالات العملية .

وقد كان للاتجاهات التى وردت فى هذه المجموعة أثر كبير فى وضع أحكام هذا الجزء من المشروع ، بل ان الكثير من نصوصه هو مجرد تقرير للاتجاه السائد أو الغالب فى القضاء الدولى كما هو وارد بالمجموعة على أن المشروع مع ذلك اقتبس بعض أحكامه من التقنيات الحديثة ، وعلى الأخص من التقنين البولونى وتقنين الالتزامات السويسرى وكذلك المشروع الفرنسى الايطالى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان احكام القانون المدنى التى تنظم عقد العمل لا تسرى الا بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة او ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل .

فبما أن القانون المدنى هو الشريعة العامه التى تحكم العلاقات الخاصة فقد كان مقتضى ذلك ان تسرى الاحكام التى أوردها هذا القانون على جميع العلاقات الناشئة عن عقود عمل ، ولا يستثنى من تطبيقه سوى الاشخاص الذين ينص المشرع صراحة فى قوانين اخرى على خضوعهم لاحكام تلك القواعد باستبعاد احكام القانون .

(١) تسرى أحكام عقد العمل على العلاقة ما بين أرباب الأعمال وبين الطوافين والممثلين التجاريين الجوابين ومندوبى التأمين وغيرهم من الوسطاء ، ولو كانوا مأجورين بطريق العمالة أو كانوا يعملون لحساب جملة من أرباب الأعمال ، مادام هؤلاء الأشخاص تابعين لأرباب العمل وخاضعين لرقابتهم .

(٢) وإذا انتهت خدمات الممثل التجارى أو المندوب الجواب ولو كان ذلك بانتهاء المدة المعينة فى عقد استخدامه كان له الحق فى ان يتقاضى على سبيل الأجر العمالة أو الخصم المتفق عليه أو الذى يقضى به العرف عن التوصيات التى لم تبلغ رب العمل الا بعد خروج الممثل التجارى أو المندوب الجواب من خدمته ، متى كانت هذه التوصيات نتيجة مباشرة لما قام به هؤلاء المستخدمون من سعى لدى العملاء أثناء مدة خدمتهم. على أنه لايجوز لهم المطالبة بهذا الحق الا خلال المدة المعتادة التى يقررها العرف بالنسبة الى كل مهنة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٧٥ لىبى و ٦٤٢ سورى و ٥٥١ سودانى .

المذكرة الإيضاحية :

« يعتبر الموزعون والممثلون التجاريون والمندوبون المتجولون ووكلاء التأمين وغيرهم من الوسطاء وكلاء عمن يعملون لحسابهم من أرباب الأعمال وترابطهم بهم في الوقت نفسه علاقة عمل أو استخدام ، فالى أى حد تطبق قواعد الوكالة أو قواعد العمل ؟ هذا ما تحاول الفقرة الأولى من المادة تحديده ، وإن كان الأمر على أى حال يرتبط بظروف كل حالة والحكم الوارد بالنص مستمد من الاتجاه السائد في القضاء الدولي . »

أحكام القضاء :

إن الحكم المطعون فيه ، وهو بسبيل اختصاص محكمة العمال بنظر النزاع قد أسس قضاءه على أنه من المتفق عليه بين طرفي الخصومة وهما محاميان إن المستأنفة كانت تعاون المستأنف عليه في عمله مقابل مبلغ شهرى ثابت ، وقد خصص الأخير لها حجرة بمكتبه ، إلا إن الخلاف يدور بينهما حول ما إذا كانت هذه العلاقة تعتبر علاقة عامل بصاحب عمل يخضع لأحكام عقد العمل الفردى أم علاقة وكيل بموكل لا تخضع لهذه الأحكام .

ومن حيث إن أهم ما يميز عقد العمل عن عقد الوكالة وفقاً لاتجاهات تشريعات العمل الحديثة هو توافر عنصر التنمية الذى يربط العامل برب العمل مع استمرار العلاقة بينهما لفترة من الزمن وليس المهمة أو مهام معينة . وقد اتسع التشريع الحديث ليشمل الذين يحترفون أعمالاً كانت تجعلهم وفقاً للتحليل الأصلى الصحيح فى عداد الوكلاء وهو ما يتضح من نص المادة ٦٧٦ مدنى ، والأمثلة التى عددها هذه المادة هى لطوائف من العمال تقوم فى كثير من الأحيان بتصرفات قانونية بالنيابة عن صاحب

م ٦٧٦

المنشأة الأصلية الذين يعملون لحسابه ، وتعتبر العلاقة فيما بينها في أصلها وفي حقيقتها علاقة وكالة عند قيامهم بهذه التصرفات، إلا ان المشرع أخضعها لأحكام عقد العمل ... ومتى كان الثابت أن العلاقة بين طرفي الدعوى قد بدأت لمدة غير محدودة ولم تكن منوطة بالانتهاء من مهام معينة على سبيل التحديد ، وكان المستأنف عليه قد خصص مكانا لعملها هو حجرة بمقر منشأته - مكتبه - فان ذلك يكفي لتوافر علاقة التبعية وليكون له الحق في الرقابة والاشراف عليها وتوجيهها خاصة وأنه قادر من الناحية الفنية كمحام على ادارة عملها وتوجيهها في أدائه ، ولا يغير من ذلك الأمور التالية : (أولا) أنه نص في قانون المحاماة على أنه لايجوز الجمع بين مهنة المحاماة والتوظيف مادامت طبيعة هذه الوظيفة ليست سوى القيام بأعمال المحاماة نفسها اذلا يكون ثمة تعارض بينهما يخشى ان يكون مؤديا الى امتهان المهنة والخط من كرامتها ، وهذا الذى أورده الحكم لا مخالفة فيه للقانون ، اذ ان المادة ٦٧٤ مدنى المقابلة للمادة الأولى من القانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بشأن عقد العمل الفردى قد عرفت عقد العمل بأنه: « الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت ادارته واشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » ويكفى لتوافر ركن الاشراف الذى يشترطه القانون قيام العلاقة بين الطاعن والمطعون عليها على النحو الذى استظهره الحكم المطعون فيه وهو ما يتحقق معه توافر اختصاص محكمة العمال بنظر النزاع .

(الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/٩)

العاملون ببنك ناصر الإجتماعى . علاقتهم به علاقة تنظيمية . أثره . خضوع علاقة المطعون ضده به لإختصاص القضاء

م ٦٧٦

الإدارى دون القضاء العادى . لا ينال من ذلك أن يكون تعيينه
بمقد مؤقت . علة ذلك .

(الطعن ٣٩٥٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٦/٥/١٩٩٩)

(الطعن ٢٩١٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥/٢/١٩٩٨)

مرفق النقل العام بالقاهرة . مصلحة حكومية تدار عن طريق
هيئة عامة لها شخصية معنوية معتبرة فى القانون العام . أثره .
العاملون به . موظفون عموميون .

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

تعيين الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع العبرة فيه بصفة
المدعى كعامل أو موظف عام وقت نشوء الحق الذى يطالب به .

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٥٤٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٩/٣/١٩٩٨)

(الطعن ٢٠٤٥ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

الدعاوى المتعلقة بالأجور والمرتبات . اختصاص محكمة المواد
الجزئية بنظرها مهما بلغت قيمة الدعوى . م٤٣/٤ق المرافعات .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

التزام المحاكم بأن تحيل بدون رسوم ومن تلقاء نفسها
الدعاوى التى أصبحت من اختصاص المحاكم الجزئية ، وذلك بالحالة
التي كانت عليها . الإستثناء . الدعاوى المحكوم فيها قطعياً والمؤجلة
للنطق بالحكم . م١٢ق ٢٣ لسنة ١٩٩٢ . علة ذلك .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

١ - أركان العقد

مادة ٦٧٧

لا يشترط في عقد العمل أى شكل خاص ، ما لم تنص القوانين واللوائح الادارية على خلاف ذلك .
النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٤٣ سورى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان عقد العمل لا يشترط فيه شكل خاص حيث ان عقد العمل من العقود الرضائية التى تتم بإيجاب وقبول وليست الكتابة شرطاً فى تكوينه وان كانت وسيلة لإثبات وجوده .

ولا ينال من كون عقد العمل عقدا رضائيا ما توجيه المادة ٣٢ من القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ من النص على التزام صاحب العمل بتحرير عقد العمل كتابيا باللغة العربية ذلك ان الكتابة ليست ركنا من اركان العقد .

أحكام القضاء :

ان عقد العمل عقد رضائى بحيث يتم بايجاب وقبول من طرفيه وأن يتم بتوافق الارادتين عن كافة شروطه وأركانه .

(نقض جـ لـ ١٠ / ١٢ / ١٩٦٢)

(١) يجوز ان يبرم عقد العمل لخدمة معينة أو لمدة معينة ، كما يجوز ان يكون غير معين المدة .

(٢) فاذا كان عقد العمل لمدة حياة العامل أو رب العمل أو لأكثر من خمس سنوات ، جاز للعامل بعد انقضاء خمس سنوات أن يفسخ العقد دون تعويض على أن ينذر رب العمل الى ستة أشهر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٢٧ لىبى و ٦٤١ سورى و ٩٠٢ عراقى و ٥٥٣ سودانى
و ٦٢٧ لبنانى و ٨٦١ تونسى و ٨٠٦ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

« النص الجديد يمتاز بأنه يوفق بين اعتبارين متعارضين :
حماية حرية العمل مع الرغبة فى الوقت ذاته فى حماية
المتعاقدين ، وعلى الأخص العامل ، وذلك بتقرير شئ من الاستقرار
للعقد ، ولذلك استبعد النص البطلان وقرر بدلا منه الفسخ الذى
يجوز طلبه بعد مضى خمس سنوات . كذلك علق الفسخ على
انذار بمدة ستة أشهر ، ولا يتقرر حق الفسخ الا للعامل دون رب
العمل » .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة مدة عقد العمل فتبين ان عقد العمل قد يكون عقدا محدد المدة او غير محدد المدة فقد يتفق الطرفان على مدة العقد بأن يحددا اجلا تنتهى فيه العلاقات الناشئة عنه او عملا معين ينتهى بتنفيذه فيكون العقد لمدة محددة .

العقد محدد المدة :

هو العقد الذى يكون ميعاد انتهائه محددًا بواقعة مستقبله محققه الوقوع لا يتعلق وقوعها بمحض ارادة طرفيه او هو العقد المضاف الى اجل فاسخ . (١)

ويترتب على كون العقد محدد المدة انه لا يجوز لأى من طرفيه الاستقلال بإنهائه قبل المدة المحددة له وقد لا يتفق الطرفان على مدة العقد وان حددا الأجر فيه على اساس الزمن فيكون العقد لمدة غير محددة .

والعقد غير محدد المدة هو الأكثر شيوعا فى الحياة العملية ويعطى هذا النص فى فقرته الثانية للعامل حرية فسخ عقد العمل دون تعويض اذا كان عقد العمل لمدة حياة العامل او رب العمل او لاكثر من خمس سنوات على ان ينذر رب العمل بذلك خلال ستة اشهر .

ويمتاز هذا النص بانه يوفق بين اعتبارين متعارضين : حماية حرية العمل ، مع الرغبة فى الوقت ذاته فى حماية المتعاقدين (وعلى الاخص العامل) ، وذلك بتقرير شىء من الاستقرار للعقد .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون المصرى ص ٦١٣ .

أحكام القضاء :

ان تحديد رب العمل سنا معينة لتقاعد عماله يترتب عليه انتهاء العقد تلقائيا ببلوغ هذه السن دون حاجة لاختار سابق من أى الطرفين للآخر، فاذا استمر العامل فى عمله بعد بلوغها بموافقة رب العمل ، فانه يكون قد انعقد بين الطرفين عقد جديد غير محدد المدة لا يجوز انهاءه بغير اخطار سابق ودون مبرر إذا كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى ان الشركة المطعون عليها حددت فى لائحتها سن الخامسة والستين لتقاعد عمالها الاداريين ومن بينهم الطاعن وبعد بلوغه هذه السن وافقت على استمراره فى العمل ، ثم فصلته دون اخطار سابق وبغير مبرر ، وجرى الحكم المطعون فيه على أن بقاء المستأنف عليه فى عمله استمرارا لعقد قائم بينه وبين الشركة المستأنفة ومادامت هذه قد أنهته بعد ذلك لبلوغ المستأنف عليه سن التقاعد ، فانها تكون قد باشرت حقا مقرر لها ، ورتب على ذلك ان الفصل لا ينطوى على أية اساءة أو تعسف ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

(نقض جلسة ١٩٦٩/١/٨ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ١١)

(١) اذا كان عقد العمل معين المدة انتهى من تلقاء نفسه بانقضاء مدته .

(٢) فاذا استمر طرفاه فى تنفيذ العقد بعد انقضاء مدته ، اعتبر ذلك منهما تجديدا للعقد لمدة غير معينة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٨ لىبى و ٦٤٥ سورى و ٩١٥ عراقى و ٦٥١ لبنانى و ٥٥٤ سودانى و ٨٦٠ تونسى و ٨٠٩ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« الفقرة الأولى تطابق المادة ٥٠٩ من المشروع الفرنسى الايطالى .

أما الفقرة الثانية فهى مقتبسة من المادة ٦٢٥ من التقنين الألمانى والمادة ٤٦٦ فقرة ٢ من التقنين البولونى . وقد اختلفت وجهات النظر فيما يتعلق بتجديد العقد بعد انتهاء مدته : هل يعتبر عقدا غير محدد المدة أم يعتبر عقدا محدد المدة على غرار العقد السابق الذى انتهت مدته ؟ فالتقنين الألمانى (م ٦٢٥) يعتبره غير محدد المدة ، ويجاريه فى ذلك التقنين البولونى (م ٤٦٦ فقرة ٢) . التقنين التونسى (م ٨٦٠ فقرة ٢) والتقنين للبنانى (م ٤٦٦ فقرة ٢) وتقنين الالتزامات السويسرى (م ٣٤٦) نعتبره عقدا محدد ، ومدته هى غالبا المدة ذاتها التى انتهت . وقد فضل المشروع الأخذ بالحل الذى قرره كل من التقنين الألمانى

٦٧٩ م

والبولوني ، لأن التجربة أثبتت في فرنسا ان الأخذ بالحل الآخر قد يسهل الخروج على القواعد الخاصة بعدم جواز الطرد في وقت غير لائق وذلك عن طريق الاتفاق على تحديد مدة العقد بيوم واحد حتى يتجدد بعد ذلك من يوم الى آخر فيمكن انهاءه في أى يوم بدون أى مسئولية . وقد تنبّهت محكمة النقض الفرنسية الى ذلك وقررت ان العقد الجديد يعتبر معقود لمدة غير محددة (نقض فرنسي ٩ ابريل سنة ١٩٣٠ مجموعة القضاء الدولي للعمل سنة ١٩٣٠ فرنسا م ٢٩ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ مجموعة القضاء الدولي للعمل سنة ١٩٣١ فرنسا ن ٢٩ . على أنه يجب مع ذلك ان نعترف بأن هناك بعض حالات ، كحالة المدرسين والمعلمين في معاهد التعليم الحر الذين يستخدمون لمدة العام الدراسي ، اذا تجدد العقد فيها باستمرار الطرفين في تنفيذه بعد انتهاء مدته ، فانه يتحدد من سنة الى أخرى . والمشروع يراعى هذه الحالات ، فيضع لها المادة التالية . »

الشرح والتعليق :

راجع شرح المادة ٦٨٠ .

أحكام القضاء :

متى تبين ان علاقة عامل برب العمل بدأت بعقد تضمن شروطا بمقتضاه ان لكل من الطرفين الحق في ابطاله بشرط انذار الطرف الآخر قبل ميعاد الإبطال بمدة معينة ، وأنه ذكر في العقد انه لمدة محددة واستمر العامل في عمله وكانت تصدر قرارات بتجديد عقده مدة بعد أخرى ، ثم كانت العقود تحرر بعد ذلك وفي بداية كل مدة تجديد لها خالية من حق كل من الطرفين في ابطال العقد الذي يخول لكل طرف فيه حق ابطاله في أى وقت شاء ، انما هو في حقيقته عقد غير محدد المدة وان نص فيه على أنه لمدة محددة .

(نقض جلسة ١٤/٥/١٩٥٧ مج فنى مـدنى)

مادة ٦٨٠

(١) اذا أبرم العقد لتنفيذ عمل معين انتهى بانقضاء العمل المتفق عليه .

(٢) فاذا كان العمل قابلا بطبيعته لأن يتجدد ، واستمر تنفيذ العقد بعد انتهاء العمل المتفق عليه ، اعتبر العقد قد تجدد تجديدا ضمنيا المدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٧٩ لیبی و ٦٤٧ سورى و ٩٠٣ عراقى و ٥٥٥
سودانى .

المذكرة الايضاحية :

الفقرة الأولى : قارن المادة ٤٦٦ من التقنين البولونى .

أما الفقرة الثانية ، فهى استثناء من الحكم المقرر بالمادة السابقة فى فقرتها الثانية ، اذ يجب فى هذه الحالة ان يعتبر العقد قد تجدد لمدة محددة هى المدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى . والنص ينطبق على حالة المدرسين والمعلمين فى معاهد التعليم الحرة وكذلك فى الحالات الأخرى المشابهة .

الشرح والتعليق :

تتناول المادتان ٦٧٩ ، ٦٨٠ احكام الاتفاق على تجديد عقد العمل فتوضح انه اذا ابرم العقد لتنفيذ عمل معين فإن العقد ينتهى بإنقضاء العمل المتفق عليه .

اما اذا كان العمل قابلا بطبيعته لان يتجدد واستمر طرفاه فى تنفيذه بعد انقضاء مدته فإن العقد يتجدد لمدة اخرى اى ان عقدا جديدا يتعقد بين الطرفين لمدة غير محددة .

مادة ٦٨١

يفترض فى أداء الخدمة ان يكون بأجر اذا كان قوام هذه الخدمة عملا لم تجر العادة بالتبرع به أو عملا داخلا فى مهنة من أداه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٠ لىبى و ٦٤٧ سورى و ٩٠٣ عراقى و ٥٥٦ سودانى و ٧٣٢ مغربى .

الشرح والتعليق :

الاجر مقابل العمل او هو المال الذى يلتزم صاحب العمل بدفعه الى العامل نظير التزامه بأداء العمل موضوع العقد (١) ويعتبر الاجر عنصرا فى عقد العمل فإذا تخلف عنه صار عقدا اخر غير مسمى يدخل فى دائرة التبرعات ولا تنطبق عليه قواعد ذلك العقد ولا يتقيد فيه طرفاه بأحكام .

واذا انعدمت نية التبرع لدى الملتزم بالعمل خاصة فى حالة ما اذا كان الاجر تافها كان العقد باطلا لا ينتج آثار عقد العمل ولا يلزم طرفيه بتلك العلاقة غير انه اذا كان الاجر عنصرا جوهريا وضروريا لقيام عقد العمل فإن وجوده على اية صورة يكفى لإنعقاده ولا يلزم ان يكون معينا فى العقد ولا ان يكون

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون المصرى ص ٣٦٢ ومابعدها.

م ٦٨١

نقديا او ان يقوم بدفعه صاحب العمل وتوضح هذه المادة ان اداء الخدمة يفترض فيها انها بأجر إذا كان قوام هذه الخدمة عمل ، لم تجر العادة على التبرع به أو عملا يدخل فى مهنة من أداه.

أحكام القضاء :

استحقاق العامل للأجر . شرطه . ان يكون عقد العمل مازال قائما . فصل العامل . أثره . انقضاء الالتزام بدفع أجره .

يشترط أصلا لاستحقاق الأجر إعمالا للمادتين ٣ من قانون العمل الصادر بالقانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ ، ٦٩٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون عقد العمل قائما ، على اعتبار ان الأجر التزام من الالتزامات المنبثقة عنه وأن أحكام تلك المادتين تنحصر عن حالة صدور قرار بفصل العامل طالما ان فصله ينهى عقد عمله ويزيل الالتزامات الناتجة عنه ومنها الالتزام بدفع الأجر .

(الطعن ٩٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٠٦)

استحقاق العامل للأجر المقرر للوظيفة . مناطه صدور قرار التعيين مرتبطا باستلام العمل . عدم انسحاب هذا الاستحقاق الى مدة العمل السابقة على صدور هذا القرار

(الطعن ٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٥٠٧)

الأجر فى نظام العاملين بالقطاع العام ق ٦١ / ٧١ ، ٤٨ / ٩٧٨ الأصل ربطه بوحدة زمنية يحددها جدول توصيف الوظائف . الأخذ بنظام العمل بالقطعة أو بالانتاج أو بالعمولة . أثره . عدم التقيد بنهاية مربوط المستوى الوظيفى .

(الطعن ١٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢١٢٩)

م ٦٨١

الأجر . الأصل فيه انه لقاء العمل . الاستثناء . حالات محددة على سبيل الحصر ليس منها تجنيد العامل . الحكم الوارد بالمادة ٥١ ق ٥٠٥ لسنة ١٩٥٥ قاصر على حالة الاستدعاء من الاحتياط . علة ذلك .

(الطعن ١٠١٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١١/٢٢/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٠٢٠)

الأجر . الأصل فيه انه لقاء العمل الذى يقوم به العامل م ٣ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩ . ملحقات الأجر غير الدائمة لا يستحقها العامل الا بتحقيق سببها . الأجر الاضافى أجر متغير مرتبط بالظروف الطارئة للانتاج بما قد تقتضيه من زيادة ساعات العمل عن المواعيد القانونية

(الطعن ٣٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ٩ ١ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٤٧)

الأجر فى تطبيق أحكام قانون التأميم الاجتماعى رقم ٧٩ سنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٧ المقصود به . عدم دخول الأجر الاضافى فى حسابه

(الطعن ٣٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ٩ ١ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٤٧)

حق العاملين فى بعض المؤسسات الصناعية بالقطاع الخاص فى الاستمرار فى تقاضى أجورهم الاضافية طبقا لقرار وزير الصناعة رقم ٢٤٧ سنة ١٩٧٢ . شرطه . ان تصل نسبة أعمالهم الاضافية خلال الستة اشهر السابقة على تاريخ العمل بهذا القرار الى ٩٠٪ من أيام العمل .

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢/٧/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٤١٦)

م ٦٨١

ملحقات الأجر غير الدائمة . ماهيتها . مقابل الجهود غير العادية للعاملين بالقطاع العام اعتباره اجرا اضافيا مرتبطا بالظروف التى اقتضته . م ٤٤ ق ٤٨ لسنة ١٩٧٨ .

(الطعن ١٢٩٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩/١٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٨٥٩)

الأجر فى مفهوم قانون العمل ٩١ لسنة ١٩٥٩ . ماهيته كل ما يعطى للعامل لقاء عمله مهما كان نوعه أو صورته . الميزات العينية من طعام أو ملابس أو ايواء . اعتبارها من قبيل الأجر ولو اتصفت بعدم الثبات أو منحت لكافة العاملين دون تمييز أو وقف بها صاحب العمل عند حد الكفاية .

(الطعن ١٨٤٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٦/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٠٩)

أجر العامل . عدم جواز حرمانه منه بغير نص صريح . علة ذلك . حرمان العامل من أجره . حالاته . العامل المحبوس احتياطيا فى القضايا السياسية . فى ظل العمل بأحكام القرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ . استحقاقه لأجره عن مدة هذا الحبس الاحتياطى .

(الطعن ١٥٥٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٧/٦/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٦٥)

استحقاق الأجر . شرطه . قيام عقد العمل وحضور العامل لمزاولة عمله أو اعلانه عن استعداده لمزاولته ومنعه من ادائه بسبب راجع الى صاحب العمل . م ٦٩٢ مدنى . عدم بحث توافر هذه الشروط . قصور .

(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ٤/٢/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٢٠٣)

٦٨١ م

قانون العمل . قانون مكمل لقانون نظام العاملين
بالقطاع العام رقم ٦١ لسنة ١٩٧١ . خلو القانون الأخير من
نص بشأن أجر العامل عن تشغيله فى أيام الراحة الأسبوعية .
مؤداه . الرجوع فى هذا الشأن لقانون العمل .

اشتغال العامل وقتا إضافيا فى أيام العمل المعتادة .
استحقاقه أجر اليوم المعتاد مضافا إليه أجر يوازى ساعات العمل
الإضافية محسوبا على أساس قسمة أجر اليوم المعتاد على ساعات
العمل مضروباً فى ساعات العمل الإضافية وأجرها إضافيا قدره
٢٥٪ من أجر ساعات العمل الإضافية إذا كان العمل نهارا و
٥٠٪ إذا كان العمل ليلا . ق ٩١ لسنة ٥٩ ق

اشتغال العامل فى يوم الراحة الأسبوعية المدفوع الأجر .
استحقاقه أجر اليوم المعتاد مضافا إليه أجرا يوازى ساعات العمل
الإضافية محسوبا على أساس قسمة أجر اليوم المعتاد على ساعات
العمل مضروباً فى ساعات العمل يوم الراحة وأجرها اضافيا
مضاعفا قدره ٥٠٪ من أجر ساعات العمل إذا كان العمل نهارا و
١٠٠٪ إذا كان العمل ليلا . ق ٩١ لسنة ٥٩ .

حق العامل فى اجازة بأجر كامل فى أيام عطلات الأعياد
والمناسبات الرسمية . تشغيله خلالها . مؤداه . استحقاقه الأجر
المستحق عن يوم الاجازة مضافا إليه أجرا مضاعفا .

(الطعن ٢٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٩٩٨)
الميزة العينية . خضوعها لضريبة كسب العمل . ٦٢ م
ق ١٤ لسنة ١٩٣٩ .

(الطعن ٦٥٣١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٦ / ١١ / ١٩٩٧ س ٤٨ ص ١١٨٤)

٦٨١ م

السكن المجانى . اعتباره ميزة عينية تأخذ حكم الأجر متى كان رب العمل ملزماً بأن يوفره للعامل مقابل عمله . عدم اعتباره كذلك متى قدم إليه بمناسبة العمل مقابل مبلغ من النقود أياً كان مقداره ومدى تناسبه مع تكلفته الفعلية .

(الطعن ٦٥٣١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١١/٦/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١١٨٤)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الطلبات المتعلقة بالأجر المتأخر وبدل الإنذار والأجازات السنوية والعلاوات الدورية والاجتماعية على سند من وجوب إيدائها بدعوى مبتدأة ولا يجوز الجمع بينها وبين طلب التعويض عن الفصل التعسفى . قضاء يتعلق بشكل الإجراءات لا تستنفد به المحكمة ولايتها فى نظر الموضوع . إلغاء المحكمة الإستئنافية الحكم . أثره . وجوب إعادتها الدعوى إلى المحكمة الابتدائية للفصل فى موضوعها . علة ذلك .

(الطعن ٥٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٢/٢٨/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٥٩٥)

مجلس إدارة الشركة له الحق فى منح البدلات الوظيفية والمهنية للعاملين الذين يشغلون وظائف معينة تستلزم تفرغهم ومنعهم من مزاولة المهنة . تقيده فى ذلك بالفئات المقررة للعاملين المدنيين بالدولة . مؤداه . عدم جواز منح هذا البدل بغير الطريق الذى رسمه القانون .

(الطعن ٨٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ٣/٤/١٩٩٧ س ٤٨ ص ٥٧٩)

بدل التمثيل . ماهيته . صرفه لشاغلى بعض الوظائف لمواجهة التزامات وظيفتهم . عدم إعتباره من الأجر . أثره .

٦٨١ م

اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر الدعاوى المقامة بالمطالبة بهذا
البدل .

(الطعن ٢٩١١ لسنة ٦٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٦ س ٤٨ ص ٤٦١)

ببدل التمثيل . حق تقريره لمجلس إدارة شركة القطاع
العام . شرطه . وجوب التقيد بالقواعد العامة التي يقررها رئيس
مجلس الوزراء في هذا الشأن واعتماد الوزير المختص الذي له وقف
صرف بدل التمثيل أو جزء منه . المادة (٢) من مواد إصدار
القانون ٩٧ لسنة ١٩٨٣ والمادة ٣٢/١٤ من ذات القانون والمادة
٤٠ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ والمادة الخامسة من قرار رئيس
مجلس الوزراء رقم ٢٧٦٠ لسنة ١٩٦٧ .

(الطعن ٢٩١١ لسنة ٦٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٦ س ٤٨ ص ٤٦١)

خلو القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ من بيان كيفية احتساب أجر
العامل عن أيام الأعياد والإجازات السنوية والراحات الأسبوعية .
أثره . سريان أحكام قانون العمل على تلك العلاقات . علة
ذلك .

(الطعن ٤٢٨١ لسنة ٦٢٢ ق - جلسة ١٩٩٨/١٠/٩)

(الطعن ٣٥٤٢ لسنة ٦١١ ق - جلسة ١٩٩٨/٢/٢٦)

العاملون المعينون بشركات القطاع العام . خضوعهم لقواعد
التعيين الواردة بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ وللأجر المحدد
للووظيفة المعين عليها بغض النظر عن إجازتهم العلمية أو خبرتهم
العملية . مؤداه . تحديد العمل والأجر . مناطه . قرار تعيين

٦٨١ م

العامل . عدم جواز المطالبة بتعديله استناداً إلى حالته الشخصية أو قاعدة المساواة .

(الطعن ١٢٩٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٥/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٣٢٥٠ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٧/١٢/١٩٩٨)

(الطعن ٢٧٤٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١١/٧/١٩٩٩)

الميزة العينية للعاملين بهيئة النقل العام . من عناصر الأجر . المنازعة بشأنها اختصاص جهة القضاء الإداري دون غيرها بنظرها .

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

الدعاوى المتعلقة بالأجور والمرتبات . اختصاص محكمة المواد الجزئية بنظرها مهما بلغت قيمة الدعوى . م٤٣/٤ ق المرافعات .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

(الطعن ١١٥١٠ لسنة ٦٦ق - جلسة ٧/٦/١٩٩٨)

العاملون المعينون بشركات البترول خضوعهم لقواعد التعيين . الواردة بلائحة نظام العاملين بالهيئة العامة للبترول وللأجر المحدد للوظيفة المعين عليها بغض النظر عن إجازتهم العلمية وخبراتهم العملية . لازمه . تحديد العمل والأجر . مناهة . قرار تعيين العامل . أثره . عدم جواز المطالبة بتعديله استناداً إلى حالة الشخصية أو قاعدة المساواة . لا عبرة بتوصية اللجنة الاستشارية للشئون الإدارية . علة ذلك .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٢٩١٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

٦٨١ م

استحقاق الأجر . شرطه . أن يكون عقد العمل قائماً . علة ذلك .

(الطعن ٤٤٣٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٩٨)

الأجر الإجمالي الذي تحسب على أساسه الميزه الأفضل للعاملين بينك الإسكندرية . ماهيته . الأجر الأصلي الثابت مضافاً إليه علاوة غلاء المعيشة والعمولات ومكافآت الإنتاج المدفوعة . ٢م ١٩ق لسنة ١٩٥٥ . عدم دخول أى عناصر أخرى فى مدلوله .

(الطعن ٨٤٨ لسنة ٦٧ق ، ٣١٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١/٣١)

(الطعن ١٦٤٧ لسنة ٦٦ق جلسة ٣٠/١٠/١٩٩٧)

العامل الذى أوقفه صاحب العمل احتياطياً عن العمل لما تسبب إليه من ارتكابه إحدى الجرائم المحددة بنص المادة ٦٧ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ . وجوب عرض أمره على اللجنة الثلاثية المنصوص عليها فى المادة ٦٢ . التزام رب العمل بأن يصرف إلى العامل نصف أجره فى حالة موافقة اللجنة على الوقف . عدم تقديم العامل للمحاكمة أو القضاء ببراءته . أثره . وجوب قيام صاحب العمل بآداء باقى الأجر الموقوف صرفه .

(الطعن ٤٢٠٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢١/٢/١٩٩٩)

تحديد مقدار الأجر . واقع استقلال قاضى الموضوع بتقديره .

(الطعن ٣٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٥/٢/١٩٩٩)

(نقض جلسة ١٩/٥/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٧٨٥)

مادة ٦٨٢

(١) اذا لم تنص العقود الفردية أو العقود الجماعية أو لوائح المصنع على الأجر الذى يلتزم به صاحب المصنع، أخذ بالسعر المقدر لعمل من ذات النوع ان وجد ، والا قدر الأجر طبقا لعرف المهنة وعرف الجهة التى يؤدى فيها العمل ، فان لم يوجد عرف تولى القاضى تقدير الأجر وفقا لمقتضيات العدالة .

(٢) ويتبع ذلك أيضا فى تحديد نوع الخدمة الواجب على العامل أداؤها وفى تحديد مداها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨١ لىبى و ٦٤٨ سورى و ٩٠٣ عراقى و ٥٥٧ سودانى و ٦٣٢ لبنانى و ٨١٠ أردنى .

أحكام القضاء:

الأصل فى المنح المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٨٣ من القانون المدنى ان تكون تبرعا من قبل رب العمل لايلزم بأدائها ولا تعتبر جزءا من الأجر الا اذا كانت مقررة فى عقود العمل أو جرى العرف بمنحها حتى أصبح العمال يعتبرونها جزءا من الأجر لا تبرعا .

(نقض جلسة ١٢/٦/١٩٦٣ س ١٤ مج فنى مدنى ص ٨٠٤)

م ٦٨٢

تحديد أجر العامل بنسبة مئوية من الأرباح . عدم تحقيق
المنشأة أى ربح وجوب تقدير الأجر وفقا للأسس المحددة بالمادة
١ / ٦٨٢ مدنى .

من المقرر اعمالا لالتزام رب العمل بأن يدفع للعامل أجرا
مقابل ما أداه من عمل ، انه يجب فى حالة تحديد أجر العامل
بنسبة مئوية من الأرباح وثبوت ان المنشأة التى يعمل بها لم تحقق
أى ربح ان يقدر للعامل أجره وفقا للأسس الواردة فى المادة
١ / ٦٨٢ من القانون المدنى .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٣/٣/٣ س ٢٤ ص ٣٧٢)

تعتبر المبالغ الآتية جزءاً لا يتجزأ من الأجر تحسب في تعيين القدر الجائز الحجز عليه :

(١) العمولة التي تعطى للطوافيين والمندوبين والجوابين والممثلين التجاريين .

(٢) النسب المثوية التي تدفع الى مستخدمى المحال التجارية عن ثمن ما يبيعونه والعلاوات التي تصرف لهم بسبب غلاء المعيشة .

(٣) كل منحة تعطى للعامل علاوة على المرتب وما يصرف له جزاء أمانته أو فى مقابل زيادة اعبائه العائلية وما شابه ذلك ، اذا كانت هذه المبالغ مقررة فى عقود العمل الفردية أو لوائح المصنع أو جرى العرف بمنحها حتى أصبح عمال المصنع يعتبرونها جزءاً من الأجر لاتبرعا ، على أن تكون هذه المبالغ معلومة المقدار قبل الحجز .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٢٦٢ لىبى و ٦٤٩ سورى و ٩٠٦ عراقى و ٥٥٨ سودانى و ٨١١ أردنى .

المذكرة الإيضاحية :

المعيار الذى يقرره هذا النص للتمييز بين المنح التى تعتبر جزءاً من الأجرة وتلك التى تعتبر مجرد تبرع هو المعيار الذى يتبين من مراجعة القضاء الدولى فى هذا الموضوع .

وقد اعتبرت محكمة الاستئناف المختلطة (٢١ يونية سنة ١٩٢٧ ب ٣٩ ص ٥٥٦) النسب المثوية التى تعطى لمستخدمى الخلات التجارية عنصراً من عناصر الأجر تجب مراعاته عند تقدير التعويض عن الطرد فى وقت غير لائق . ولكن المحكمة ذاتها فى قضية اخرى (١٥ مايو سنة ١٩٢٣ ب ٣٥ ص ٤٤٤) لم تعتبر علاوة غلاء المعيشة جزءاً من الأجر . ولما كان هذا التمييز ليس له ما يبرره ، فإن المشروع لم يأخذ به واعتبر هذه العناصر المختلفة جميعاً جزءاً من الأجر . (١)

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة بيان المبالغ التى تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأجر ومن المستقر عليه ان الأجر هو كل ما يدخل فى ذمة العامل أياً كان نوعه نقداً او عيناً مقابل قيامه بالعمل محل التعاقد بينه وبين صاحب العمل وايا كانت طريقة تحديده ومهما كانت التسمية المعطاه له (٢) ولقد نص قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ فى المادة الاولى منه على ان يعتبر اجرا على الأخص ما يلى :

١ - العمولة التى تدخل فى إطار علاقة العمل .

٢ - النسبة المثوية، وهى ماقد يدفع للعامل مقابل مايقوم بانتاجه او بيعه او تحصيله طوال قيامه بالعمل المقرر له هذه النسبة .

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٣١ .

(٢) راجع فى المستشار الدكتور/ فتحى عبد الصبور - الوسيط فى قانون العمل طبعة نادى القضاء ص ٣٢٠ .

- ٣- العلاوات ايا كان سبب استحقاقها او نوعها .
- ٤- المزايا العينية التى يلتزم بها صاحب العمل دون ان تستلزمها مقتضيات العمل .
- ٥- المنح ، وهى ما يعطى للعامل علاوة على اجره وما يصرف له جزاء امانته او كفاءته متى كانت هذه المنح مقرررة فى عقود العمل الفردية او الجماعية او فى الانظمة الاساسية للعمل وكذلك ما جرت العادة بمنحة متى توافرت لها صفات العمومية والدوام والثبات .
- ٦- البدل وهو ما يعطى للعامل لقاء ظروف او مخاطر معينه يتعرض لها فى اداء عمله .
- ٧- نصيب العامل فى الارباح .
- ٨- الوهبة التى يحصل عليها العامل اذا جرت العادة بدفعها وكانت لها قواعد تسمح بتحديددها ، وتعتبر فى حكم الوهبة النسبة المثوية التى يدفعها العملاء مقابل الخدمة فى المنشآت السياحية .
- ويصدر قرار من الوزير المختص بالاتفاق مع المنظمة النقابية المعنية بكيفية توزيعها على العاملين وذلك بالتشاور مع الوزير المعنى .
- ولقد كانت العلاوة الدورية فى ظل التشريع ١٣٧ لسنة ١٩٨١ مثار خلاف وحسمها هذا التشريع الجديد .

أحكام القضاء :

الأصل فى المنحة انها تبرع ولا تصح التزاما يضاف الى الأجر الا اذا كانت مقرررة فى عقد العمل أو لائحة المصنع أو جرى

م ٦٨٣

العرف بمنحها حتى أصبح العمال يعتبرونها جزءا من الأجر ، ومتى كانت لائحة الشركة قد نصت على أنها لا تدخل ضمن الأجر ، فإن هذا النص يؤكد تمسك الشركة بالابقاء عليها بوصفها تبرعا لا التزاما ومن شأنه ان ينفي جريان العرف بها .

(نقض جلسة ١٨/١/١٩٦٤ س ١٥ مج فنى مدنى ص ٣٨)

المنحة ، ماهيتها ، اعتبارها جزءا من الأجر متى كانت مقررّة في عقد العمل أو لائحة المنشأة أو جرى العرف بمنحها .

(الطعن ٤٥١ لسنة ٤٢ ق جلسة ٤/٣/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٦٦٤)

القضاء نهائيا باستحقاق العامل لنسبة معينة من العمولة خلال مدة معينة مطالبة العامل باستحقاقه لذات العمولة عن فترة تالية استنادا لذات السبب فى الدعوى السابقة ، وجوب التقيد بحجية الحكم السابق . علة ذلك .

إذ كان يبين من الحكم الصادر بتاريخ ٦/٣/١٩٦٣ بالزام المطعون عليه بقيمة العمولة المستحقة للطاعن عن المدة من ١/٨/١٩٦٠ الى آخر يونيو سنة ١٩٦١ بنسبة ١/٢ ٪ من مجموع مبيعات المعرض ، وقد تأيد هذا القضاء إستئنافيا وحاز بذلك قوة الأمر المقضى ، ولما كانت الدعوى الحالية قد اقيمت بطلب الحكم للطاعن بالعمولة المستحقة عن الفترة من ١/٧/١٩٦١ الى ٣١/٨/١٩٦٢ وبفرق العمولة المستحقة عن المدة من ١/٨/١٩٥٩ الى ٣١/٧/١٩٦٠ وبتعديل الأجر الشهري بإضافة متوسط العمولة بسبب نقله من عمله إعتبارا من ١/٩/١٩٦٢ تأسيسا على ان عقد عمل الطاعن وإقرار المطعون

ضدها يخولانه الحق في عمولة بواقع ٢ / ١٪ من جملة مبيعات المعرض وهو ذات الأساس الذي حمل عليه طلباته في الدعوى الصادر حكمها بتاريخ ١٩٦٣/٣/٦ ، وإنحسم الخلاف بينهما بشأنه الحكم النهائي الصادر فيها لما كان ذلك ، وكانت المسألة الواحدة بعينها إذا كانت أساسيه وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطالب به فى الدعوى أو بإنتفائه ، فإن هذا القضاء - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يحوز قوة الشئ المحكوم به فى تلك المسألة الأساسية بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع فى شأن أى حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على إنتفائها لما كان ما تقدم . وكان الحكم المطعون فيه قد رفض القضاء للطاعن بطلباته على أساس ما إستقر له بموجب الحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٣/٣/٦ والحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٤/٥/٢٦ من حق فى العمولة بواقع ٢ / ١٪ عن جملة مبيعات المعرض وما لهذا القضاء من حجية قولاً منه بأن هذه الحجية قاصرة على النزاع الذى تعرض له الحكم المذكور ولا يمتد أثرها الى غير الفترة الزمنية التى صدر بشأنها مع انه لا إعتبار لإختلاف المدة المطالب بالعمولة عنها فى الدعويين مادام الأساس فيها واحد ، ذلك الأساس الذى فصل فيه الحكم السابق بإستحقاق الطاعن للعمولة بنسبة ٢ / ١٪ من مجموع مبيعات المعرض ، فانه يكون قد فصل فى النزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى .

(الطعن ٦٨٩ لسنة ٤٢ فى جلسة ١٩٧٩/٢/٢٥ س ٣٠ ص ٦١٥)

م ٦٨٣

البذل الذى يعطى للعامل عوضاً عن نفقات يتكبدها فى سبيل تنفيذ عمله لا يعتبر جزءاً من الأجر ولا يتبعه فى حكمه . مثال .

لما كان من المقرر فى قضاء هذه احكامه ان البذل الذى يعطى الى العامل عوضاً له عن نفقات يتكبدها فى سبيل تنفيذ عمله لا يعتبر جزءاً من الأجر ولا يتبعه فى حكمه ، وكان بين من الحكم المطعون فيه الصادر فى ٢٣/٢/١٩٧٤ انه أورد فى تقريراته الآتى : « انه لما كان البند الأول من عقد الاتفاق المؤرخ أول سبتمبر سنة ١٩٦٢ نص على أنه يقوم الطرف الثانى (المستأنف ضده) بوصفه مهندساً بمباشرة أعمال المقاولات التى تتعاقد عليها الشركة أيا كانت هذه الأعمال وفى أى مكان ونص البند الثالث من العقد على ان يمنح المستأنف ضده مقابل عمله مرتباً شهرياً قدره ٨٠ جنيهاً شاملاً اعانة الغلاء ، ومبلغ ٢٠ جنيهاً مصاريف نثرية وانتقالات نثرية ويبين من ذلك انه لما كان المستأنف ضده مكلفاً بمباشرة العمل فى أى مكان وأيا كانت هذه الأعمال فانه يحتاج لاجدال الى وسيلة للانتقال الى مكان هذه الأعمال المتغيرة كما قد يقتضى الأمر اقامته لوقت يطول أو يقصر حسب مقتضيات العمل مما يكبده نفقات أخرى لوجوده بعيداً عن مسكنه لذلك خصصت له الشركة مبلغ ٢٠ جنية شهرياً بخلاف مرتبه تعويضا له عن ذلك ، ولذلك لا يعتبر هذا المبلغ جزءاً من الأجر ويؤيد هذا النظر ان البند الثالث الذى نص على المرتب ومصاريف الانتقال فرق بينهما فى سبب استحقاق كل منهما اذ نص على أن يمنح مقابل عمله مرتباً شهرياً أما بالنسبة لمبلغ العشرين جنيهاً فقال انها مصاريف انتقال ونثرية وكأنه استوحى ذلك مما نص عليه قانون العمل رقم ٩١ لسنة

١٩٥٩ في المادة الثالثة من تعريفه للأجر بأنه ما يعطى للعامل لقاء العمل أما المبلغ الآخر فهو تعويض عما ينفقه العامل للانتقال والنشريات ولذلك عبر عنه انه مصاريف اذ انه يقابل نفقات تصرف بالفعل وان قدرت في العقد جزافا . ولما كان مفاد ما قرره الحكم ان مبلغ العشرين جنيها المقرر للطاعن في عقد عمله كان يقابل نفقات فعلية وانه على هذا الوضع لا يعتبر جزءا من الأجر ولا يتبعه في حكمه ، وكان الحكم قد اعتمد في هذا التكييف القانوني السليم على ما إستخلصه من عبارات عقد العمل فيما تضمنته بخصوص طبيعة العمل المسند الى الطاعن ومبررات صرف هذا البديل بما لا يخرج عن المعنى الظاهر لتلك العبارات ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون وواجه الحكم الابتدائي ودفاع الطاعن بالرد الكافي ومن ثم فان النعي عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن ٤٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٩/١١/١٩٨١ ص ٣٢٢/٢١٣٨)

الميزات العينية التي تأخذ حكم الأجر وتلحق به . مناطها . أن يكون رب العمل ملزماً بأن يوفرها للعامل لقاء عمله . ميزة المأكل والسكن المقررة بسبب طبيعة العمل في الفنادق . لا تعد ميزة عينية ولو صدر قرار من رئيس مجلس الإدارة باعتبارها جزءا من الأجر . علة ذلك .

الميزات العينية التي تصرف للعامل لا تعد أجرا في مفهوم الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ - الذى يحكم واقعة الدعوى ولا تأخذ حكم الأجر الا اذا كان صاحب العمل ملزماً بأن يوفرها للعامل مقابل عمله أما تلك التي يؤديها صاحب العمل للعامل

م ٦٨٣

لتمكينه من أداء عمله وانجازه فلا تعتبر أجرا ولا تأخذ حكمه ،
ولما كانت ميزة المأكل والسكن المنصوص عليها في المادة ٣١ من
نظام الشركة المطعون ضدها قد تقررت للعاملين بفنادق الشركة
بسبب طبيعة العمل في هذه الفنادق وما تتطلبه من استمرار
وجودهم في أماكن عملهم لتلبية طلبات النزلاء التي لا تنقطع
فإن هذه الميزة لا تعد أجرا ولا تكسب حقا لأنها لاتصرف لهؤلاء
العاملين مقابل العمل وإنما تؤدى اليهم لتمكينهم من أدائه على
الوجه الأكمل ولا يحق لغيرهم اقتضاؤها . ولا ينال من ذلك
النص في قرار رئيس مجلس إدارة الشركة المطعون ضدها رقم
١٦٢ لسنة ١٩٦٨ على اعتبار الميزات التي كان يتمتع بها
العاملون بالشركة قبل يوم ١٩/١٢/١٩٦٢ جزءا من الأجر
لأن ذلك لا يغير من طبيعة تلك الميزة ، لما كان ذلك وكان
الثابت في الدعوى ان الطاعن كان يعمل بفندق ونصر بالاس
بالأقصر حيث كان يستمتع بميزة المأكل والسكن ثم صدر القرار
الجمهورى رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٦٨ فى ٣/٧/١٩٦٨ بتعيينه
مديرا عاما لشئون فنادق الشركة وعضوا لمجلس ادارتها بالقاهرة
وانتهى بذلك عمله بالفنادق ومن ثم فإن حقه فى اقتضاء تلك
الميزة أو المقابل التقضى لها يكون قد زال اعتبارا من ذلك التاريخ
بزوال سببه .

(الطعن ١٠٩٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧/١/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٢٤٢)

الاجر الذى تحسب على أساسه مكافأة النظام الخاص تحدده
القواعد المنظمة لها . الأجر الأساسى فى مفهوم مكافأة النظام
الخاص عدم دخول عبولة الانتاج فى مدلوله . علة ذلك . لا محل
للمساواة فيما يناهض القانون .

الطعن ٢٥٥٢ لسنة ٢٠٤٤ ق جلسة ٢٢/٤/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٦٤٩

م ٦٨٣

الأجر لقاء العمل - أما العمولة فمن ملحقات الأجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا اذا تحقق سببها .

(الطعن ٢٢٦٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧١٢)

العمولة . تحديد نسبتها أو تعديلها . من سلطة مجلس ادارة شركة القطاع العام . شرطه . ان يتم فى اطار نظام عام للعمولة يسرى على كافة العاملين دون تمييز مستهدفا تطوير الانتاج وتنميته .

(الطعن ٢٢٦٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧١٢)

عمولة البيع من ملحقات الأجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا بتحقيق سببها . علة ذلك .

(الطعن ٦٦٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٧ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٠٣)

العمولة . حق مجلس ادارة شركة القطاع العام فى تحديد نسبتها أو تعديلها . شرطه . ان يتم فى إطار نظام عام للعمولة يسرى على كافة العاملين أو مجموعة منهم دون تمييز مستهدفا تطوير الانتاج وتنميته . النعى بانتقاص العمولة غير جائز طالما انتفى التعسف . م ٢٩ من اللائحة ٣٣٠٩ لسنة ٦٦ المعدلة .

(الطعن ٢٣٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥١٠)

الأجر الأضل فيه انه لقاء العمل الذى يقوم به العامل . الارباح من ملحقات الأجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا اذا تحقق سببها وهو القيام بالعمل المقرر له .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٧ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٦٨٣

انتهاء خدمة العامل . لا اثر لها على حقه في اجر الاجازات المستحقة له بما لا يجاوز ثلاثة اشهر . عدم سقوط هذا الحق بعدم تقديم طلب عنها .

(الطعن ١٩٠ لسنة ٧٠ق-جلسة ١/٧/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

تراخى العامل فى القيام بالاجازات الاعتيادية وعدم انتفاعه بها بقصد تجميعها للمطالبة بمقابل نقدى عنها بعد انتهاء خدمته . استحقاقه اجرا عنها بما لا يجاوز ثلاثة اشهر فقط . حلول ميعاد اجازات العامل ورفض صاحب العمل الترخيص له بها إخلال بالتزام جرهى يفرضه عليه القانون . اثره . التزامه بتعويض العامل عنها .

(الطعن ٦٩٣ لسنة ٧٠ق-جلسة ٣/٢٩/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

قانون قطاع الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية ولوائح العاملين بشركات قطاع الاعمال . هى الأساس فى تنظيم علاقات العاملين بهذه الشركات . تطبيق احكامها ولو تعارضت مع احكام قانون العمل أو أى قانون آخر . عدم ورود نص خاص بها . اثره . الرجوع الى احكام قانون العمل . عدم جواز حصول العامل على المقابل النقدى عن الاجازات الاعتيادية فيما يجاوز ثلاثة اشهر . م ٧٢ من اللائحة . قضاء الحكم المطعون فيه بتطبيق احكام قانون العمل فى هذا الشأن . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٣١ لسنة ٧٠ق-جلسة ٤/١٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه بأداء المقابل النقدى للعامل عن كامل رصيد اجازاته التى لم يستعملها . عدم استظهاره ما اذا

م ٦٨٣

كان الحرمان منها بسبب يرجع الى رب العمل من عدمه . خطأ
فى تطبيق القانون .

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

العمال اخصصون للحراسة والنظافة . استثناءهم من تطبيق
احكام تحديد ساعات العمل والراحة الاسبوعية فى القانون ٩١
لسنة ١٩٥٩ . جواز تشغيلهم طوال ايام الاسبوع . مؤداه .
استحقاقهم اجرا اضافيا عن ساعات العمل الاضافية وبالنسب
المقررة بالمادة ١٢١ من القانون سالف الذكر وتعويضا عن ساعات
العمل الاضافية .

(الطعن ٣٩٩٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

اللوائح المتعلقة بنظام العاملين بالبنك الرئيسى للتنمية
والائتمان الزراعى والبنوك التابعة له . يضعها مجلس ادارة البنك
دون التقيد بالنظم والقواعد المنصوص عليها فى القانونين رقمى
٥٨ لسنة ١٩٧١ ، ٦١ لسنة ١٩٧١ وتكون واجبة التطبيق فيما
انتظمته فى شأن تشغيل ساعات عمل إضافية والاجر المقابل لها .
مخالفة ذلك . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٣٧٤٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٧ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انتهاء خدمة العامل بالشركة الطاعنة . لا اثر له على حقه
فى اجره عن ايام الاجازات السنوية بما لا يجاوز ثلاثة اشهر اذا
كان العامل قد تراخى بإجازاته للمطالبة بمقابل نقدى عنها . حلول
ميعاد إجازات العامل فيما جاوز مدة الثلاثة اشهر ورفض صاحب
العمل الترخيص له بها . مفاده إخلاله بالتزام جوهرى يفرضه عليه
القانون . اثره . التزامه بتعويض العامل عنها .

(الطعن ٨٩٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٧ / ٦ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(١) لا يلحق بالأجر ما يعطى على سبيل الوهبة الا فى الصناعة أو التجارة التى جرى فيها العرف بدفع وهبة وتكون لها قواعد تسمح بضبطها .

(٢) وتعتبر الوهبة جزءا من الأجر ، اذا كان ما يدفعه منها العملاء الى مستخدمى المتجر الواحد يجمع فى صندوق مشترك ليقوم رب العمل بعد ذلك بتوزيعه على هؤلاء المستخدمين بنفسه أو تحت اشرافه .

(٣) ويجوز فى بعض الصناعات كصناعة الفنادق والمطاعم والمقاهى والمشارب ، الا يكون للعامل أجر سوى ما يحصل عليه من وهبة وما يتناوله من طعام .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٣ لىبى و ٦٥٠ سورى و ٩٠٧ عراقى و ٥٥٩ سودانى .

المذكرة الايضاحية: (١)

مصدر هذا النص المادة ٤٢ فقرة ١ من الكتاب الاول من تقنين العمل الفرنسى . وقد ادخلها المشرع الفرنسى بقانون ٢٩ يولييه سنة ١٩٣٣ على اثر نزاع ثار فى القضاء فيما يتعلق

(١) راجع فى هذا مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٣٥ .

م ٦٨٤

بمشروعية التدابير التي اتخذها بعض اصحاب المطاعم فى فرنسا من حيث توزيع المبالغ المتجمعة من الحلوان على العمال المشتغلين بالمطاعم ، سواء منهم من كان لهم اتصال مباشر بالعملاء او من لم يكن كذلك . وقد اقرت احكام مشروعية هذا التصرف ، ووافقها على ذلك محكمة النقض الفرنسية ذاتها (نقض فرنسى ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة احكام القضاء الدولى فى العمل سنة ١٩٣٣ فرنسا ن ٣٦) . ولذلك رأى المشروع من المناسب ان ينقل حكم المشرع الفرنسى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة احكام الوهبة والوهبة هى كل ما يتقاضاه العمال فى بعض المنشآت من عملاء صاحب العمل لقاء اداء الخدمه لهم ولو كان تحصيلها عن طريقه صاحب العمل ولحساب العمال . (١)

وهناك تعريف اخر للوهبة بأنها هى ما يحصل عليه عمال بعض المنشآت من العملاء من مبالغ نقدية لقاء قيامهم بخدمتهم . (٢)

والأصل ان الوهبة كانت فى أول ظهورها محض تبرع وتفضل من جانب العميل لاطهار رضاه عن كيفة خدمة العامل له دون ان يكون هناك ثمة الزام بأدائها .

وازاء شيوع الوهبة وتكرارها وانتظامها نشأ اعتقاد بالزام العميل بأدائها فى بعض الحالات كالمقاهى والفنادق والمطاعم الخاصة وقد أدى ذلك بأصحاب هذه المجال الى ادخال الوهبة فى حسابهم

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٣٥٧ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - أصول قانون العمل - الطبعة الثالثة

١٩٧٩ ص ٥٢٤ .

م ٦٨٤

عند تقدير اجر العامل إما بانتقاصها من الاجر باعتبار ان الوهبة تكمل النقص واما بتخليهم كليا عن دفع الاجر النقدي اكتفاء بما يحصل عليه العمال من حصة كبيرة من الوهبة .

وقد كان تشريع العمل الملغى يميز في بعض الاعمال كالفنادق والمطاعم الا يكون للعامل اجر سوى الوهبة وما يحصل عليه من طعام غير ان القانون ١٣٧ لسنة ١٩٨١ لا يميز أن يعمل العامل لقاء وهبة فقط .

وقد تضمن القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ النص في م / ج / ٨ على اعتبار الوهبة التي يحصل عليها العامل جزءا من الاجر طالما كانت لها قواعد تسمح بتجديدها .

كذلك يعتبر في حكم الوهبة نسبة ١٢٪ التي يدفعها العملاء مقابل الخدمة في المنشآت السياحية .

كما صدر قرار وزير القوى العاملة والتدريب رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٤ بشأن توزيع حصة مقابل الخدمات في المنشآت الفندقية والسياحية .

٢ - أحكام العقد

التزامات العامل

مادة ٦٨٥

يجب على العامل :

(أ) ان يؤدي العمل بنفسه ، وأن يبذل في تأديته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد .

(ب) ان يأتمر بأوامر رب العمل الخاصة بتنفيذ العمل المتفق عليه أو العمل الذى يدخل فى وظيفة العامل ، اذا لم يكن فى هذه الأوامر ما يخالف العقد أو القانون أو الآداب ، ولم يكن فى اطاعتها ما يعرض للخطر .

(ج) ان يحرص على حفظ الأشياء المسلمة اليه لتأدية عمله .

(د) ان يحتفظ بأسرار العمل الصناعية والتجارية حتى بعد انقضاء العقد .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٤ لىبى و ٦٥١ سورى و ٩٠٩ عراقى و ٦٢٨ لبنانى و ٥٦٠ سودانى و ٩٠٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٨١٤ أردنى .

تتناول هذه المادة التزامات العامل :

بأن يؤدي العمل هو الالتزام الاصلى للعامل ولكن مع ذلك توجد التزامات اخرى اضافية مكملة لهذا الالتزام لضمان حسن تنفيذه^(١) وقد عدت المادة ٦٨٥ اربعة من الالتزامات تقع على عاتق العامل هي أداء العمل ، والائتمار بأوامر رب العمل ، والحرص على حفظ الاشياء المسلمة اليه ، والاحتفاظ بأسرار العمل . والواقع ان الالتزام الثالث يندرج تحت الالتزام الاول وان الالتزام الرابع قد لا يكفى فى حماية صاحب العمل مما قد يؤدي - فى سبيل تكملته - الى وضع شرط فى العقد يمنع العامل من منافسة صاحب العمل ، بعد انتهاء العقد . وبالإضافة الى ذلك ، قد تقع على العامل التزامات معينة فى شأن بعض مخترعاته قبل صاحب العمل . واخيرا فيجب على العامل تنفيذ التزاماته المفروضة عليه بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية كما هو الشأن فى كل العقود.^(٢)

ومن الجدير بالذكر ان قانون العمل فى التشريعات المتعاقبة قد حرص على النص فيه على التزامات العامل وقد صدر قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ ونص فى المادة ٥٦ منه على ما هو آت :

يجب على العامل :

١ - ان يؤدي بنفسه الواجبات المنوطة به بدقة وامانة وذلك وفقا لما هو محدد بالقانون ولوائح العمل وعقود العمل الفردية والجماعية ، وان ينجزها فى الوقت المحدد ، وان يبذل فيها عناية الشخص المعتاد.

(١) راجع فى هذا الدكتور/ زكى بدوى - تشريع العمل فى مصر ص ٤٧ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - أصول قانون العمل طبعة ١٩٧٩ ص ٢٩٣ .

م ٦٨٥

٢- ان ينفذ اوامر وتعليمات صاحب العمل الخاصة بتنفيذ الواجبات التى تدخل فى نطاق العمل المنوط به اذا لم يكن فى هذه الاوامر والتعليمات ما يخالف العقد او القانون او اللوائح او الاداب العامة ولم يكن فى تنفيذها ما يعرض للخطر .

٣- ان يحافظ على مواعيد العمل ، وان يتبع الاجراءات المقررة فى حالة التغيب عن العمل او مخالفة مواعيده .

٤- ان يحافظ على مايسلمه اليه صاحب العمل من أدوات او اجهزة او مستندات أو أية اشياء اخرى وان يقوم بجميع الاعمال اللازمة لسلامتها، ويلتزم بأن يبذل فى ذلك عناية الشخص المعتاد .

٥- ان يحسن معاملة عملاء صاحب العمل .

٦- ان يحترم رؤساء وزملاءه فى العمل وان يتعاون معهم بما يحقق مصلحة المنشأة التى يعمل بها .

٧- ان يحافظ على كرامة العمل وان يسلك المسلك اللائق به .

٨- ان يراعى النظم الموضوعة للمحافظة على سلامة المنشأة وأمنها .

٩- ان يحافظ على اسرار العمل ، فلا يفشى المعلومات المتعلقة بالعمل متى كانت سرية بطبيعتها او وفقا للتعليمات الكتابية الصادرة من صاحب العمل .

١٠- ان يخطر جهة العمل بالبيانات الصحيحة المتعلقة بمحل إقامته وحالته الاجتماعية وموقفه من اداء الخدمة العسكرية والبيانات الاخرى التى تتطلب القوانين والنظم ادراجها فى السجل الخاص به ، وبكل تغيير يطرأ على بيان من البيانات السابقة فى المواعيد المحددة لذلك .

٦٨٥ م

١١ - ان يتبع النظم التي يضعها صاحب العمل لتنمية وتطوير مهاراته وخبراته مهنيا وثقافيا أو لتأهيله للقيام بعمل يتفق مع التطور التقنى فى المنشأة بالاشتراك مع المنظمات النقابية المختصة.

أحكام القضاء،

أوضحت المادة ٦٨٥ من القانون المدنى التزامات العامل الجوهرية ومنها ما أوجبه على العامل فى فقرتها الأولى من أن يؤدى العمل بنفسه وأن يبذل فيه العناية ما يبذله الشخص المعتاد - فإذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه تبريرا لفصل المطعون عليه اخلال بالتزاماته بعدم بذله فى العمل المتعاقد عليه العناية اللازمة مما سبب للطاعن خسارة ، كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع ولم يعن بالرد عليه ، وكان ما أورده بأسبابه من نفى جهل الطاعن بالعمل المتعاقد عليه أو التنويه بكفاءته لا يدل بذاته على نفى ما تمسك به الطاعن من اخلال المطعون عليه بالتزاماته الناشئة عن عقد العمل ولا يصلح ردا على هذا الدفاع الجوهري الذى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور فى التسبب يستوجب نقضه .

(نقض جلسة ١٩٦٩/٦/٢٥ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٤٩٤)

التزام العامل باطاعة أوامر جهة العمل طالما لا تخالف القانون واللوائح والنظم .

مفاد نص المادة ٧٨ من قانون نظام العاملين بالقطاع العام رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ والتي تقابل المادة ٦٨٥ من القانون المدنى والمادة ٥٨ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ ، أن العامل يلتزم باطاعة جهة العمل فيما تصدره من أوامر اليه بصدد العمل القائم على تنفيذه فى حدود وظيفته طالما أنها لا تتضمن ما يخالف القانون واللوائح والنظم المعمول بها.

(الطعن ٧٩٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢ س ٣٨ ص ٢٨٩)

(١) اذا كان العمل الموكول الى العامل يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل أو بالاطلاع على سر أعماله ، كان للطرفين ان يتفقا على ألا يجوز للعامل بعد انتهاء العقد ان ينافس رب العمل ، ولا أن يشترك في أى مشروع يقوم بمنافسته .

(٢) غير أنه يشترط لصحة هذا الاتفاق أن يتوافر فيه ما يأتى :

(أ) ان يكون العامل بالغاً رشده وقت إبرام العقد .

(ب) ان يكون القيد مقصوداً من حيث الزمان والمكان ونوع العمل على القدر الضرورى لحماية مصالح رب العمل المشروعة .

(٣) ولا يجوز ان يتمسك رب العمل بهذا الاتفاق اذا فسخ العقد أو رفض تجديده دون ان يقع من العامل ما يبرر ذلك ، كما لا يجوز له التمسك بالاتفاق اذا وقع منه هو ما يبرر فسخ العامل للعقد .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٥ لىبى ٦٥٢ سورى و ٩١٠ عراقى و ٥٦١ سودانى و ٨١٨ أردنى .

الشرح والتعليق :

توضح المادتان ٦٨٦ ، ٦٨٧ احكام منافسة العامل لرب العمل فقد يخشى صاحب العمل منافسة العامل له فى عمله بعد انتهاء عقده معه خاصة اذا كان العمل الموكول الى العامل يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل والاطلاع على سر اعماله فيتم الاتفاق بينهما على شرط عدم المنافسة ولا يكون الالتزام بعدم المنافسة بعد انتهاء عقد العمل الا بالنص عليه فى ذات العقد اذ ان من طبيعة عقد العمل ان يلتزم العامل بالامتناع عما يضر بصاحب العمل اثناء سريان العقد. (١)

وقد اشترطت هاتان المادتان عدة شروط لصحة شرط عدم المنافسة : (٢)

١- يجب ان يكون العامل كامل الأهلية وقت إبرام العقد الذى يدرج فيه شرط عدم المنافسة .

٢- يجب ان يكون العمل الموكول الى العامل عملاً يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل او بالاطلاع على سر اعماله . ومن امثلة هذه الاعمال عمل المندوب التجارى الذى يعرف عملاء المنشأة او عمل كبير الكيميائيين فى شركة للصناعات الكيماوية او عمل مديرى البنوك . ونعتقد ان شرط عدم المنافسة لا يبطل بل يكون صحيحا اذا كان العمل قد يسمح للعامل بالوقوف على هذه المعلومات فلا يلزم ان يسمح العمل بهذا بالفعل .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧٠٣ ومابعدها .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ أكثم أمين الخولى - دروس فى قانون العمل - طبعة ١٩٥٧ ص ١٨٦ .

٣- ان يكون الشرط محددا من حيث الزمان والمكان ونوع العمل بالقدر الضروري لحماية مصالح رب العمل المشروعة. فيجب اولا ان يكون هذا الشرط محددا من حيث الموضوع بالقدر الذى تقوم فيه المصلحة المشروعة لرب العمل .

فإذا لم تتوافر شروط الصحة هذه فى الشرط بعدم المنافسة كان الشرط باطلا ولكن هذا البطلان مقرر لمصلحة العامل وحده ليس لصاحب العمل التمسك به ليصل الى بطلان التزامه بدفع مقابل شرط عدم المنافسة .

جزاء الاخلال بشرط عدم المنافسة :

وينشأ من الاتفاق على عدم المنافسة فى ذمة العامل التزامه بالامتناع عن عمل او المشاركة فى مشروع منافس لصاحب العمل على ما يفيد مدلول شرط عدم المنافسة بحيث اذا اخل العامل بالتزامه اذا كان صحيحا فقد تعرض للمسئولية العقدية فيلتزم بتعويض. صاحب العمل عما ناله من ضرر ناشئ عن الاخلال بالتزامه بعدم المنافسة كما يمكن ان يقضى عليه بالشرط الجزائى المتفق عليه فى العقد اذا لم يكن مبالغا فيه واذا كان العامل قد افتتح محلا منافسا لصاحب العمل فإنه يجوز الحكم باغلاق المحل المنافس باعتبار ان الاغلاق ليس الا تنفيذا عينيا للالتزام بعدم المنافسة. (١)

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧٠٧.

مادة ٦٨٧

إذا اتفق على شرط جزائي في حالة الإخلال بالامتناع عن المنافسة وكان في الشرط مبالغة تجعله وسيلة لإجبار العامل على البقاء في صناعة رب العمل مدة أطول من المدة المتفق عليها، كان هذا الشرط باطلاً وينسحب بطلانه أيضاً إلى شرط عدم المنافسة في جملة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٦ لىبى و ٦٥٣ سورى و ٩١١ عراقى و ٥٦٢ سودانى و ٨١٩ أردنى .

الشرح والتعليق :

راجع شرح المادة ٦٨٦ مدنى .

مادة ٦٨٨

(١) اذا وفق العامل الى اختراع جديد فى أثناء خدمة رب العمل، فلا يكون لهذا أى حق فى ذلك الاختراع ولو كان العامل قد استنبطه بمناسبة ما قام به من أعمال فى خدمة رب العمل .

(٢) على ان ما يستنبطه العامل من اختراعات فى أثناء عمله يكون من حق رب العمل اذا كانت طبيعة الأعمال التى تعهد بها العامل تقتضى منه افراغ جهده فى الابتداء ، أو اذا كان رب العمل قد اشترط فى العقد صراحة ان يكون له الحق فيما يهتدى اليه من اختراعات .

(٣) واذا كان الاختراع ذا أهمية اقتصادية جديدة ، جاز للعامل فى الحالات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ان يطالب بمقابل خاص يقدر وفقا لمقتضيات العدالة. ويراعى فى تقدير هذا المقابل مقدار المعونة التى قدمها رب العمل وما استخدم فى هذا السبيل من منشآته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٧ لىبى و ٦٥٤ سورى و ٩١١ عراقى و ٥٦٣ سودانى و ٨٢٠ أردنى .

والحكم الوارد بالنص يطابق ايضا ما قرره محكمة الاستئناف المختلطة بتاريخ ٣ مارس سنة ١٩٢٧ (ب ٣٩ ص ٣٠٠) من ان الاختراع لا يعطى اى حق للعامل قبل رب العمل على ان هذه المحكمة لم تأخذ بالتخفيف الوارد بالفقرة الثالثة ، وقررت بحكمها الصادر فى ٢ ابريل سنة ١٩٣٦ (ب ٤٨ ص ٢١٤) ان الاختراع الذى يتوصل اليه المستخدم اثناء تأدية وظيفته بواسطة آلات فنية يضعها رب العمل تحت تصرفه ، لا يعطيه الحق فى المطالبة بأى مقابل خاص ، مهما كانت قيمته الفعلية ، اذا كان رب العمل يقوم بدفع الاجر له اثناء الابحاث التى انقطع لها ، والتى كان من نيتها التوصل الى ذلك الاختراع .

الشرح والتعليق :

اصبح حق العامل فيما قد يهتدى اليه فى اثناء عمله من اختراعات ذا اهمية قصوى فى العصر الحديث وقد اراد المشرع ان ينظم الحق فى ذلك الاختراع مرة فى القانون المدنى فى المادة الماثلة بمناسبة عقد العمل ومرة فى القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ الخاص ببراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية. (٢)

وقد وضعت المادة ١ / ٦٨٨ القاعدة العامة فى الحق فى الاختراع وهى ان مجرد استنباط العامل اختراعه بمناسبة ما قام به من اعمال فى خدمة رب العمل لا يسلب العامل حقه فى الاختراع الذى توصل اليه فى اثناء تأدية عمله . وهذه القاعدة

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٤٧ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون

المصرى ص ٧٢٥ .

م ٦٨٨

العامة التى تضمنها نص المادة ٢/٦٨٨ مدنى تتفق وما نصت عليه المادة السادسة من قانون براءات الاختراع رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ التى تقضى فى فقرتها الاولى من ان الحق فى البراءة للمخترع او لمن آلت اليه حقوقه .

ولكن المشرع فى القانون المدنى قد اخرج من حكم القاعدة العامة سאלفة الذكر حالتين يكون فيهما الاختراع الذى يتوصل اليه العامل من حيث الاستغلال المالى - حقا لصاحب العمل وهما حالة اختراعات الخدمة وحالة الاتفاق صراحة على ذلك فى الاختراعات الاخرى التى يتوصل اليها العامل اثناء عمله وهو ما درج الفقه على تسميته الاختراعات العرضية) . (١)

أحكام القضاء :

ان مقتضى العلاقة التنظيمية التى تربط الموظف بالدولة ان ما يكتشفه أو يهتدى اليه من اختراع أثناء أو بسبب قيامه بأعمال وظيفته ويكون داخلا فى نطاق هذه الوظيفة تملكه الدولة دون الموظف الذى لا يكون له حق فيه . وهذا الذى تقتضيه علاقة الموظف بالدولة تقتضيه كذلك علاقة العامل برب العمل - على ما بين العلاقتين من تباين - وذلك اذا كانت طبيعة الأعمال التى تعهد بها العامل تتطلب منه افراغ جهده فى مكشف أو الاختراع وهيات له ظروف العمل الوصول الى ما اهتدى اليه من ذلك ، وهذه القاعدة التى تستمد أساسها من أصول القانون العام قد قننها المشرع فيما يتعلق بالاختراعات بما نص عليه فى المادة ٢/٦٨٨ من القانون المدنى ، واذا كان اكتشاف المطعون عليه معدن الكروميت أثناء ايفاده فى بعثه على نفقة الشركة قد استعارته من

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٦٩٤ .

م ٦٨٨

الحكومة لا يؤدي وحده الى أن يكون هو صاحب الحق في هذا الكشف ، اذ لو كانت هذه البعثة قد أوفدت خصيصا لهذا الكشف وكان استخدام المطعون عليه في تلك الفترة لهذا الغرض، فإنه وفقا للقواعد المتقدمة يكون الحق فيما اهدت اليه البعثة من كشف الشركة دون المطعون عليه . واذا أغفل الحكم المطعون فيه عن القواعد المتقدمة ولم يعن ببحث العلاقة التي كانت تربط المطعون عليه بالشركة في فترة الاعارة على ضوء هذه القواعد ولا أثر البعثة الثانية التي أوفدته فيها المصلحة التابع لها على ما وصل اليه من اكتشاف، فان الحكم يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

(نقض جلسة ١١/٣١/١٩٦٣ س ١٤مج فنى مدنى ص ١٠٦٨)

مادة ٦٨٩

يجب على العامل الى جانب الالتزامات المبينة فى
المواد السابقة ، أن يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين
الخاصة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٨٧ لىبى و ٦٥٥ سورى و ٩١٢ عراقى و ٥٦٣ سودانى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان التزامات العامل السابق الاشارة اليها لم
ترد على سبيل الحصر والتحديد فى القانون المدنى فقط بل
تفرض عليه ان يقوم بالالتزامات التى توجبها القوانين الخاصة
الاخري .

التزامات رب العمل :

يلتزم رب العمل ان يدفع للعامل أجرته في الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد أو العرف مع مراعاة ماتقضى به القوانين الخاصة في ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٩ لىبى و٦٥٦ سوري و ٩٠٤ عراقى و٥٦٤ سودانى و ٩١٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٨٢١ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة التزاما من التزامات رب العمل وهو التزامه بدفع الأجر والأجر هو لقاء العمل الذى يقوم به العامل ووفقا للقانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ الأجر هو « كل ما يحصل عليه العامل لقاء عمله نقداً ثابتاً كان أو متغيراً مضافاً اليه جميع العلاوات أيا كان نوعها » فالأجر يشمل كل ما يتقاضاه العامل من نقود نتيجة عمله وكل ما يحصل عليه من مزايا أيا كان نوعها وأيا كانت التسمية التى توصف بها.

ولم يتعرض قانون عقد العمل الفردى لتحديد الأجر، بل تركه لحرية الطرفين المتعاقدين، فلهما أن يحددها كما يروق لهما. (١)

(١) راجع فى هذا الدكتور/ راغب بطرس - شرح قانون عقد العمل الفردى ص ٥٤ .

ويلتزم رب العمل بأن يدفع للعامل أجرته في الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد أو العرف أو القوانين الخاصة .

فالقواعد العامة في القانون المدني تفرض على كل متعاقد عدة التزامات ولو لم يكن منصوص عليها صراحة بمناسبة كل عقد فالمادة رقم ١٤٨ من القانون المدني تنص على :

١ - أنه يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه بطريقة تتفق مع ما يوجب حسن النية .

٢ - ولا يقتصر العقد على التزام المتعاقد بما ورد فيه ، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعته الإلتزام. (١)

أحكام القضاء :

استقر قضاء هذه المحكمة على أن المسألة الواحدة بعينها إذ كانت أساسية وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي ترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطالب به في الدعوى أو بانتفائه ، فإن هذا القضاء يحوز قوة الشيء المحكوم به في تلك المسألة الأساسية بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع وبشأن أى حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على انتفائها. لما كان ذلك وكان الحكم في الدعوى رقم والمزيد في الاستئناف رقم بأحقية المطعون ضده في اقتضاء العمولة من الطاعنة بواقع ٢٪ وبأحقية في صرف مكافأة سنوية

(١) راجع في هذا الدكتور/ محمد رفعت الصباحي - شرح قانون العمل المصرى طبعة ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ص ١٤١ .

م ٦٩٠

وذلك عن المدة من ١٩٦٧/٧/١ حتى ١٩٧٠/٦/٣٠ ، قد حاز قوة الأمر المقضى ، وكان قوام الدعوى الحالية هو طلب المطعون ضده الحكم بفروءى العمولة المستحقة عن المدة من ١٩٧٠/٧/١ وحتى ١٩٧٧/٥/٢٨ والمكافأة السنوية استنادا لذات الأساس الذى اقيمت عليه طلباته فى الدعوى السابقة والتي حسم الخلاف بين الطرفين بشأنها الحكم النهائى الصادر فيها فإن ذلك يمنع الطاعنة من إعادة طرح المنازعة بخصوصها سواء بطريق الدعوى أو الدفع .

(الطعن ٩٠٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٦ س ٣٨ ص ٦٠١)

العقد . قانون المتعاقدين . تحديد أجر العامل فى عقد العمل أو فى قرارات صاحب العمل المتممة للعقد . عدم جواز استقلال أى من المتعاقدين بتعديله .

(الطعن ٤٥٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٧ لم ينشر بعد)

(١) اذا نص العقد على أن يكون للعامل فوق الأجر المتفق عليه أو بدلا منه حق في جزء من أرباح رب العمل . أو في نسبة مئوية من جملة الأيراد أو من مقدار الإنتاج أو من قيمة ما يتحقق من وفر أو ماشاكل ذلك وجب على رب العمل ان يقدم الى العامل بعد كل جرد بيانا بما يستحقه من ذلك .

(٢) ويجب على رب العمل فوق هذا ان يقدم الى العامل أو الى شخص موثوق به يعينه ذور الشأن أو يعينه القاضى ، المعلومات الضرورية للتحقق من صحة هذا البيان وأن يأذن له في ذلك بالاطلاع على دفاتره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٩٠ لىبى و٦٥٧ سورى و ٩٠٦ عراقى و ٥٦٥ سودانى .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة حالة ما إذا كان للعامل فوق الأجر المتفق عليه أو بدلا منه حق في جزء من أرباح رب العمل أو في نسبة مئوية من جملة الإيراد أو الإنتاج فتوضح انه يجب على رب العمل ان يقدم الى العامل بعد كل جرد بيانا بما يستحقه من ذلك وأن يمدد بالمعلومات الضرورية للتحقق من صحة البيانات المثبتة لحقه وأن يأذن للعامل بالإطلاع على دفاتره . وقد أوضحت

م ٦٩١

المادة الأولى من القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ أن النصيب فى الأرباح أو الإشتراك فى الأرباح قد يشكل أجر العامل كاملا وقد يحدد الأجر على أساس نسبة معينة من الأرباح تضاف الى الأجر الأساسى .

كيفية تقدير أجر العامل فى حالة عدم تحقق أى ربح :

أوضحت محكمة النقض ذلك بقولها انه « فى حالة تحديد أجر العامل بنسبة مئوية من الأرباح » وثبت أن المنشأة التى يعمل بها لم تحقق أى ربح وجب تقدير الأجر وفقا للأسس الواردة بالمادة ١/٦٨٢ من القانون المدنى .

(نقض جلسة ١٧/٣/١٩٧٣ والطعنان ٤٤٣ و٤٦٩ لسنة ٦٩ق
جلسة ٣/٣/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٧٢)

هذا ولا يترتب على إعطاء العامل نسبة من الربح الذى تحققه المنشأة أن يصبح شريكا أو أن يطلب تبعا لذلك المشاركة فى الإدارة وإنما تظل العلاقة بين العامل وبين صاحب العمل علاقة عمل فقط .

وصاحب العمل قد يلتزم بإشتراك العمال فى الأرباح بمقتضى شرط فى عقد العمل ذاته ، وفى هذه الحالة يتحدد نصيب كل عامل فى الربح ، وشروط استحقاقه وفقا للإتفاق ، أو بمقتضى العادات الثابتة وقد يكون القانون مصدر للإلتزام صاحب العمل بإعطاء العامل حصة من الأرباح . مثال ذلك ما نص عليه القانون رقم ١٥٩/١٩٨١ من الزام شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم بتوزيع ما لا يقل عن ١٠٪ من أرباحها على العاملين بها .

إذا حضر العامل أو المستخدم لمزاولة عمله في الفترة اليومية التي يلزمه بها عقد العمل ، أو أعلن انه مستعد لمزاولة عمله في هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل ، كان له الحق في أجر ذلك اليوم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٤ لىبى و ٦٥٨ سورى و ٩١٤ عراقى و ٦٣٤ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و ١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠ .

الشرح والتعليق :

إن مناط التزام رب العمل بدفع الأجر هو حبس العامل نفسه لخدمة رب العمل فى أوقات معينة بحيث يستحق العامل أجره ليس فقط فى حالة قيامه فعلا بالعمل المطلوب منه بل ولو لم يقوم بهذا العمل طالما كان على استعداد للقيام به ولم يمنعه عن ذلك الا سبب راجع الى رب العمل .

فإذا حضر العامل أو المستخدم لمزاولة عمله في الفترة اليومية التي يلزمه بها عقد العمل أو أعلن انه مستعد لمزاولة عمله في هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل كان له الحق في أجر ذلك اليوم .

منع العامل من مزاوله عمله بسبب راجع الى رب العمل .
استحقاقه لأجر الفترة التي منع فيها من العمل . م ٦٩٢
مدنى . عدم سريان هذا النص فى حالة فصل العامل .

تنص المادة ٦٩٢ من القانون المدنى على أنه : « اذا حضر العامل أو
المستخدم لمزاولة عمله فى الفترة اليومية التى يلزمه بها عقد العمل أو
أعلن انه مستعد لمزاولة عمله فى هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا
سبب راجع الى رب العمل كان له الحق فى أجر ذلك اليوم » ومفاد
هذا النص - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط أصلاً
لاستحقاق الأجر فى الحالة التى أفصح عنها أن يكون عقد العمل
قائماً على اعتبار ان الأجر التزام من الالتزامات المنبثقة عنه، مما مؤداه
ان أحكام تلك المادة تنحسر عن حالة صدور قرار بفصل المطعون
ضده طالما ان فصله ينهى عقد عمله ويزيل الالتزامات الناتجة عنه
ومنها الالتزام بدفع الأجر .

(الطعن ٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٧٧٤)

م ٦٩٣

مادة ٦٩٣

يجب على رب العمل الى جانب التزاماته المبينة فى
المواد السابقة ان يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين
الخاصة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٥٩ سورى و٨٢٧ أردنى .

٢ - انتهاء عقد العمل

مادة ٦٩٤

(١) ينتهى عقد العمل بانقضاء مدته أو بانجاز العمل الذى أبرم من أجله ، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٦٧٨ و ٦٧٩ .

(٢) فإن لم تعين مدة العقد بالاتفاق أو بنوع العمل أو بالغرض منه ، جاز لكل من المتعاقدين ان يضع حدا لعلاقته مع المتعاقد الآخر . ويجب فى استعمال هذا الحق ان يسبقه اخطار وطريقة الاخطار ومدته تبينهما القوانين الخاصة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦٠ سورى و ٦١٥ عراقى و ٥٦٨ سودانى و ٨٥١ تونسى
و ٩١٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة
و ٨٢٨ إردنى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة أحكام إنتهاء عقد العمل فنصت على أن عقد العمل ينتهى بإنقضاء مدته أو بإنجاز العمل الذى ابرم من أجله وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٦٧٨ و ٦٧٩ التى تجيز أولاهما للعامل إذا كان العقد لمدة حياة العامل أو رب العمل

أو لأكثر من خمس سنوات أن يفسخ العقد بإرادته المنفردة بعد إنقضاء خمس سنوات دون تعويض على أن ينظر صاحب العمل الى ستة أشهر ، وتنص المادة الثانية في فقرتها الثانية على أنه إذا استمر طرفا العقد المحدد المدة في تنفيذه بعد إنقضاء مدته اعتبر منهما تجديدا للعقد لمدة غير معينة . والي جانب هاتين الحالتين أجاز قانون العمل إنهاء العقد المحدد المدة أو فسخه في حالات كثيرة - ولو قبل نهاية مدته كما أجازها كذلك في العقد غير المحدد المدة وذلك دون أية مسئولية عن التعويض .

وفى غير الحالات التي أجاز فيها القانون إنهاء عقد العمل المحدد المدة قبل نهاية مدته أو فسخه بالإرادة المنفردة سواء من العامل أم من صاحب العمل فإن من يقوم بإنهاء العقد أو فسخه قبل إنتهاء مدته بعدم تنفيذه يكون مسئولا مسئولية عقدية وفقا للقواعد العامة عن تعويض الأضرار الناجمة عن هذا الإنهاء أو الفسخ ولو قام مبرر لذلك . (١)

وتبين المادة ١١٠ من قانون العمل الجديد ١٢ لسنة ٢٠٠٣ حالات الإنهاء المشروع لعقد العمل غير محددة المدة ، على النحو التالي :

أ - من جانب العامل :

يجوز للعامل أن ينهى العقد غير محدد المدة بإرادته المنفردة بالشروط الآتية :

- ١ - أن ينهى العامل هذا العقد بلا مبرر مشروع أو كاف .
- ٢ - أن يتعلق هذا الإنهاء بظروف العامل الصحية والاجتماعية .

(١) راجع في هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧١٢ ومابعدها .

م ٦٩٤

٣ - أن يتم الإنهاء فى وقت مناسب لظروف العامل .

أما بالنسبة لرب العمل فإنه يجوز له أن ينهى العقد فى حدود ما ورد فى نص المادة ٦٩ من قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .

أحكام القضاء :

التعبير عن الإرادة لا ينتج أثره اذا أثبت من وجه اليه انه لم يعلم به وقت وصوله ، متى كان عدم العلم لا يرجع الى خطأ منه .

مفاد نص المادة ٩١ من القانون المدنى أن التعبير عن الارادة لا ينتج أثره اذا أثبت من وجه اليه انه لم يعلم به وقت وصوله وكان عدم العلم لا يرجع الى خطأ منه .

(الطعن ٤٦٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٢/١/٢٩ س ٢٣ ص ٦٧)

عقد العمل غير المحدد . اعتباره منتهياً بإخطار أحد الطرفين بالرغبة فى انهاءه . عدم مراعاة مهلة الإخطار لا يترتب عليه إلا الحق فى التعويض .

يجوز لكل من المتعاقدين فى عقد العمل غير المحدد المدة - وفقاً لما تنص عليه المادتان ٦٩٤ و ٦٩٥ من القانون المدنى والمادة ٧٢ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ - ان يضع حداً لعلاقته مع المتعاقد الآخر . ويتعين لاستعمال أى من المتعاقدين هذه الرخصة ان يخطر المتعاقد معه برغبته مسبقاً بثلاثين يوماً بالنسبة للعمال المعيّنين بأجر شهرى وخمسة عشر يوماً بالنسبة للعمال الآخرين ، فاذا لم تراعى هذه المهلة لزم من نقض منهما

م ٦٩٤

العقد أن يؤدي الى الطرف الآخر تعويضا مساويا لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقي منها ، مما مفاده اعتبار عقد العمل منتهيا بإبلاغ الرغبة في انتهائه من أحد طرفيه الى الآخر . وأنه لا يترتب على عدم مراعاة المهلة القانونية الا مجرد التعويض .

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢٤ / ٢ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١٧١٧)

استحقاق العامل للأجر . شرطه . ان يكون عقد العمل ما زال قائما . فصل العامل . أثره . إنقضاء الالتزام بدفع أجره .

(الطعن ٩٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٠٦)

العجز المبرر لإنهاء عقد العمل . هو العجز عن أداء العمل المتفق عليه بصفة دائمة ولو كان العامل قادرا على أداء أعمال أخرى من نوع مغاير . عدم التزام رب العمل باسناد عمل آخر اليه تنفيذا لتوجيه الأطباء .

(الطعن ٨١٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٩٩٦)

الأصل ان خدمة العامل تنتهي ببلوغه سن الستين . حق العامل في الاستمرار في العمل لمدة سنة أخرى من تاريخ نفاذ اللائحة ٣٣٠٩ لسنة ١٩٦٦ . شططه . تحديد رب العمل سنا معينة للتقاعد . لا يترتب حقا مكتسبا للعامل .

(الطعن ٣٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٤)

انتهاء رب العمل للعقد غير محدد المدة بإرادته المنفردة . أثره . انتهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف .

(الطعن ١٢٤٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١١٧٢)

م ٦٩٤

لصاحب العمل انتهاء عقد العمل غير المحدد المدة بإرادته المنفردة . أثره . إنقضاء الرابطة العقدية ولو إتسم بالتعسف . الاستثناء . كون الفصل بسبب النشاط النقابي م٦٩٤، ٦٩٥ مدنى م ٧٢ و ٧٤ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩ .

(الطعن ١٨٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١/٣/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٢٧٨)

إنهاء خدمة العامل فى ظل القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٧١ . خضوعها للأحكام المنصوص عليها فى ذلك القانون، ولأحكام قانون العمل فيما لم يرد فيه نص . قرار الانهاء . عدم خضوعه لرقابة القضاء إلا فيما يخص طلب التعويض . الاستثناء . الفصل بسبب النشاط النقابي م ٧٥/٦ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩ .

(الطعن ٧٥٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ٨/١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٥٧)

حالات انتهاء خدمة العاملين بشركات القطاع العام . ورودها فى القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ على سبيل الحصر . النقل من شركة الى أخرى . عدم اعتباره بإنهاء للخدمة ولو ورد بلفظ التعيين فى الشركة المنقول اليها العامل .

(الطعن ١٧٦١ لسنة ٥٣ ق جلسة ٦/٢/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٠٥٤)

عدم اللياقة للخدمة صحيا . من أسباب انتهاء خدمة العامل ، ثبوتها بقرار من الجهة الطبية المختصة . عدم جواز فصل العامل قبل نفاذ اجازته المرضية والاعتيادية ما لم يطلب العامل انتهاء خدمته .

(الطعن ٤٠٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٢/٤/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٠٥٤)

م ٦٩٤

التزام الطرف الذى ينهى عقد العمل بالإفصاح عن سبب إنهائه له . عدم إفصاحه عنه قرينة على ان الانهاء بغير مبرر . ذكر صاحب العمل سبب إنهاء العقد لا يكلفه اثبات صحته . التزام العامل باثبات ان الفصل بغير مبرر . إثباته عدم صحة سبب الفصل . دليل كاف على التعسف .

(الطعن ١٧٠١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٧ س ٣٥ ص ١١٩٧)

قانون التأمينات الاجتماعية ٩٢ لسنة ١٩٥٩ . عدم سريانه الا على الوقائع والمراكز القانونية التى تحدث أو تنشأ فى ظله . انتهاء عقد عمل الطاعن لدى شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير قبل مضى سنتين على تاريخ العمل به وقبل صدور قرار من وزير الشئون الاجتماعية والعمل المركزى بتطبيق أحكامه على هذه الشركة - أثره - اعتبار مكافأة نهاية الخدمة المطالب بها مبنأى عن نطاق تطبيق أحكام ذلك القانون .

(الطعن ٤١٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/٦/١٧ س ٣٦ ص ٩٠٢)

العقد غير المحدد المدة . حق كل من طرفيه فى إنهائه بالارادة المنفردة . شرطه . اخطار الطرف الآخر برغبته مسبقا .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١٢ س ٣٨ ص ٥٧٥)

انهاء صاحب العمل للعقد غير المحدد المدة بازادته المنفردة . أثره . إنهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١٢ س ٣٨ ص ٥٧٥)

٦٩٤ م

عدم مراعاة صاحب العمل لقواعد التأديب : لا يمنعه من
فسخ العقد متى توافرت مبرراته .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/٤/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٥٧٥)

إنهاء خدمة العامل في ظل القانون ٨ لسنة ١٩٧٨ . عدم
خضوعه لرقابة القضاء الأفيما يتعلق بطلب التعويض . الاستثناء .
الفصل بسبب النشاط النقابي . م ٦/٧٥ من القانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ .

(الطعن ٣٢٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٩٧٩)

عدم مراعاة قواعد تأديب العامل . لا يمنع صاحب العمل
من فسخ العقد اذا توافر المبرر لذلك .

(الطعن ٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢١/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٤٢٥)

إنهاء صاحب العمل للعقد غير المحدد المدة . أثره . إنقضاء
الرابطه العقدية ولو اتسم الإنهاء بالتعسف . ليس للعامل إلا الحق
في التعويض إن كان أصابه ضرر . الاستثناء . الفصل بسبب
النشاط النقابي .

(الطعن ٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢١/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٤٢٥)

العجز المبرر لإنهاء عقد العمل . المقصود به .

(الطعن ٧٥٣ لسنة ٥١ ق جلسة ٩/٥/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٩٤١)

حق صاحب العمل في فسخ عقد العمل . مناطه . إخلال
العامل بالتزاماته الجوهرية المترتبة عليه . وجوب تحلى العامل
بالأمانة طوال مدة خدمته وعدم الخروج على مقتضيات الواجب في
أعمال وظيفته .

(الطعن ٤٠٤١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٣١/١٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩٥

(١) اذا كان العقد قد أبرم لمدة غير معينة . ونقضه أحد المتعاقدين دون مراعاة لميعاد الإخطار أو قبل انقضاء هذا الميعاد ، لزمه أن يعوض المتعاقد الآخر عن مدة هذا الميعاد أو عن المدة الباقية منه ويشمل التعويض فوق الأجر المحدد الذى كان يستحق خلال هذه المدة جميع ملحقات الأجر التى تكون ثابتة ومعينة مع مراعاة ما تقضى به القوانين الخاصة .

(٢) واذا فسخ العقد بتعسف من أحد المتعاقدين كان للمتعاقد الآخر الى جانب التعويض الذى يكون مستحقا له بسبب عدم مراعاة ميعاد الاخطار ، الحق فى تعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ العقد فسخا تعسفيا .

ويعتبر الفصل تعسفيا اذا وقع بسبب حجوز أوقعت تحت يد رب العمل أو وقع هذا الفصل بسبب ديون يكون العامل قد التزم بها للغير .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٦١ سورى و ٩١٨ عراقى و ٦٠٢ لبنانى و ٨٢٩ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة جزاء مخالفة قواعد الاخطار من قبل أحد المتعاقدين حيث أوجبت تعويضا يشمل فوق الأجر المحدد الذى كان يستحق خلال المدة التى مرت دون مراعاة ميعاد الإخطار أو قبل إنقضاء هذا الميعاد جميع ملحقات الأجر التى تكون ثابتة ومعيّنة.

وتعتبر البالغ التى توازى مدة المهلة من قبيل التعويض يلتزم به الطرف الذى أخل بهذا الشرط .

وحكم المادة ٢/٦٩٥ من القانون المدنى ليس إلا تطبيقا لمبدأ عدم جواز التعسف فى استعمال الحق الذى ورد فى المادة الخامسة . ووفقا لهذه المادة يكون من أنهى العقد متعسفا فى استعمال حقه . إذا لم يقصد بالإنتهاء سوى الإضرار بالتعاقد الآخر . أو كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتعادل البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها أو كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة .

ولما كانت قواعد إنهاء العقد ذى المدة غير المحددة تتعلق بالنظام العام ، فإن إبراء العامل من التزامه بتنفيذ العمل ، خلال المهلة ، لا يجوز أن يؤدى الى نقص فى أجره ، أو ضياع أية ميزة كان يحصل عليها لو انه قام فعلا بأدائه ، بحيث يظل فى نفس الوضع الذى يكون فيه لو كان قد نفذ المهلة ، لأن صاحب العمل ، إذا كان يستطيع إعفاء العامل من تنفيذ عمله خلال المهلة ، فإنه لا يستطيع أن ينقص حقوقه المقررة له فيها بقواعد أمرة.(١)

(١) راجع فى هذا الدكتور/حسن كيرة - المرجع السابق ص ١٠٦٨ .

أحكام القضاء :

عدم جواز شغل الشخص لأكثر من وظيفة واحدة . القانون ١٢٥ لسنة ١٩٦١ . التحاق أحد العاملين بشركات القطاع العام أثناء عمله بوظيفة بشركة أخرى في ظل أحكام ذلك القانون . أثره . حرمانه من حق الاختيار . فصله من العمل بالشركة الأخيرة . اعتباره فصلا مبررا .

(الطعن ٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٥١٠)

القرار الجمهوري ١٩٣ لسنة ١٩٧١ بحساب مدة خدمة اعتبارية لبعض العاملين المعادين للخدمة من سبق فصلهم بغير الطريق التأديبي . عدم سريانه على من انتهت خدمته بانتهاء عقده دون فصل .

(الطعن ١٩٧١ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٢٩٢)

مبررات فصل العامل التي يذكرها صاحب العمل . اعتبارها نافية للتعسف من جانبه ما لم يثبت العامل عدم صحتها .

(الطعن ١٩٣٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ٣ / ٥ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٧٠)

إخطار العامل بانتهاء العقد أو بفصله . وجوب ان يكون بكتاب مسجل . قانون العمل لم يستلزم له شكلا خاصا .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٥٧٥)

الانقطاع عن العمل الذي يقوم سببا لانتهاء خدمة العامل في شركات القطاع العام . شرطه . ان يكون بدون سبب مشروع .

م ٦٩٥

انذار الفصل . وجوب توجيهه الى العامل المنقطع بعد اكتمال مدة الانقطاع المقررة .

(الطعن ١٣٠٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠٣٠)

سلامة قرار فصل العامل من عدمه . مناهة . الظروف والملايسات المحيطة به وقت الفصل لا بعده .

(الطعن ٧٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٥ / ١ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٥٠)

إنهاء خدمة العامل طبقا للقانون ٤٨ لسنة ٧٨ . مؤداه
إنهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف . إعادة تعيينه
بعد ذلك . إعتباره إمتدادا للتعيين السابق . أثره . ١٩ م من
القانون المشار اليه .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٥٧)

إنهاء خدمة العامل فى ظل القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ .
خضوعها للأحكام الواردة فى الفصل الثانى عشر من الباب
الثانى منه . مؤداه . انتهاء الرابطة العقدية ولو اتسم
الإنهاء بالتعسف . عدم خضوع القرار الصادر بالإنهاء لرقابة
القضاء إلا فى خصوص طلب التعويض . الإستثناء . الفصل
بسبب النشاط النقابى . ٦٦ م ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إنهاء خدمة العامل فى ظل
نظام العاملين بالقطاع العام الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة
١٩٧٨ تسرى عليه الأحكام الواردة فى الفصل الثانى عشر من
الباب الثانى منه وإن خلو هذا النظام من نص يجيز إلغاء قرار
إنهاء خدمة العامل وإعادةه إلى عمله مؤداه أن القرار الصادر

بإنهاء الخدمة لا يخضع لرقابة القضاء إلا في خصوص طلب التعويض عن الضرر الناجم عنه لأن الأصل طبقاً لأحكام المادتين ٦٩٤ ، ٦٩٥ من القانون المدني أن لصاحب العمل إنهاء العقد غير محدد المدة بإرادته المنفردة وأن هذا الإنهاء تنقضى به الرابطة العقدية ولو اتسم بالتعسف غاية الأمر أنه يترتب للعامل الذي أصابه ضرر في هذه الحالة الحق في التعويض واستثناء من هذا الأصل أجاز المشرع إعادة العامل إلى عمله رغم إنهاء صاحب العمل العقد إذ كان الفصل بسبب النشاط النقابي وهو ما تقرره المادة ٦٦ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ الذي يحكم واقعة الدعوى والتي تسرى في هذا الخصوص على العاملين بالقطاع العام لعدم وجود نص في هذا الشأن في النظام الخاص بهم. وذلك وفق ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة الأولى من ذلك النظام .

(الطعن ٨٩٦٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢ / ١٠ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠١٥)

حق كل من طرفي عقد العمل غير محدد المدة في وضع حد لعلاقته بالمتعاقد الآخر المادتان ٦٩٤ ، ٦٩٥ مدني . استعمال هذا الحق . مقتضاه . وجوب إخطار أى من المتعاقدين للآخر برغبته مسبقاً بثلاثين يوماً بالنسبة للعمال المعيّنين بأجر شهري وخمسة عشر يوماً بالنسبة للعمال الآخرين . عدم مراعاة هذه المهلة . أثره . التزام من نقض العقد بأن يؤدي تعويضاً مساوياً لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقي منها . لا ينال من ذلك إغفال قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ النص على المهلة القانونية للإنذار . علة ذلك . مخالفة ذلك . خطأ في تطبيق القانون .

المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لكل من المتعاقدين فى عقد العمل غير محدد المدة - وفقاً لما تنص عليه المادتان ٦٩٤، ٦٩٥ من القانون المدنى أن يضع حداً لعلاقته مع المتعاقد الآخر ويتعين لاستعمال أى من المتعاقدين هذه الرخصة أن يخطر التعاقد معه برغبته مسبقاً بثلاثين يوماً بالنسبة للعمال المعينين بأجر شهرى وخمسة عشر يوماً بالنسبة للعمال الآخرين فإذا لم تراعى هذه المهلة لزم من نقض منهما العقد أن يؤدى إلى الطرف الآخر تعويضاً مادياً مساوياً لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقى منها ، لا يغير من ذلك أن المشرع فى قانون العمل الجديد رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أغفل النص على هذه المهلة القانونية للإنذار إذ لا يمكن أنه يستفاد من هذا الإغفال إلغاء الحكم الوارد فى القانون المدنى والذي كان منصوصاً عليه صراحة فى قانون العمل الملغى ذلك لأنه لا يوجد فى الأعمال التحضيرية لقانون العمل الجديد ما يدل على اتجاه المشرع إلى تغيير الحكم المذكور ، فضلاً عن أن المادة الثانية من مواد إصدار قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أن « يلغى قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ كما يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق ... » ولم تتعرض مواد الإصدار لأحكام القانون المدنى الخاصة بعقد العمل والواردة فى المواد من ٦٧٤ إلى ٦٩٨ ولذلك تظل هذه الأحكام قائمة تنظم ما خلا قانون العمل من تنظيمه وطالما لا تتعارض مع ما نص عليه صراحة . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وانتهى إلى عدم أحقية الطاعن فى بدل مهلة الإنذار المطالب به تأسيساً على خلو قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ من النص عليه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٦٦٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٤٠٨)

مادة ٦٩٦

(١) يجوز الحكم بالتعويض عن الفصل ولو لم يصدر هذا الفصل من رب العمل، اذا كان هذا الأخير قد دفع العامل بتصرفاته وعلى الأخص بمعاملته الجائرة أو مخالفته شروط العقد، الى ان يكون هو فى الظاهر الذى أنهى العقد .

(٢) ونقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ما ذنب جناه ، لا يعد عملاً تعسفياً بطريق غير مباشر اذا ما اقتضته مصلحة العمل ولكنه يعد كذلك اذا كان الغرض منه اساءة العامل .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦١ سورى و ٩١٨ عراقى و ٦٥٢ لبنانى .

الشرح والتعليق،

تتناول هذه المادة حالة فصل العامل ونقله الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله .

من المسلم به أن فصل العامل نتيجة تنظيم العمل ، أو المترتب على نقص العمل ، خطأ أو عجزاً ، لا يشوبه التعسف ، ولا يقيم ، بالتالى ، مسئولية صاحب العمل ، الذى يتوافر لديه

على حـد تعبير الفقهاء ، « مبرر مشروع » (١) فى الحـالة الأولى ، و « مأخذ مشروع » فى الحـالة الثانية ، لفصل العامل .

ولكن قد يعمد صاحب العمل مضايقة منه لعامله الى القيام بتصرفات تعسفيه أو معاملة جائرة أو مخالفة شروط العقد أو نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ذنب جناه دفعاً للعامل أن يكون هو فى الظاهر الذى أنهى العقد فيجوز للعامل المطالبة بالتعويض أما اللجوء الى التنفيذ العينى . إذا كان الإنهاء تعسفياً أو بلا مبرر ، فيراعى أن التنفيذ العينى بإجبار صاحب العمل على إعادة العامل المفصول أو إجبار العامل المنهى على الإستمرار فى خدمة صاحب العمل أمر غير سائغ ، لما فى ذلك من إعتداء على الحرية الشخصية أو حرية العمل من ناحية . ومن ارغام ينتفى معه حسن التعاون الواجب بين العامل وصاحب العمل مما يخل بمصلحة العمل من ناحية ثانية، ومن إخلال بهيبة صاحب العمل وسلطته على العمال مما يتهدد حسن سير المنشأة أخيراً. (٢)

ومن الجدير بالذكر أن الفقرة الثانية لهذه المادة توضح أن نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله من الممكن الا يعتبر عملاً تعسفياً إذا ما إقتضت مصلحة العمل ذلك بشرط أن يبرأ من هدف الإساءة الى العامل .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - المرجع السابق ص ١٩٠٤ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - المرجع السابق ص ٨١٧ .

أحكام القضاء :

سلطة رب العمل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض تقدير كفاية العامل ووضعه فى المكان الذى يصلح له بما يحقق مصلحة الانتاج ومن سلطته كذلك ان يكلف العامل عمل آخر غير المتفق عليه - ولا يختلف عنه اختلافا جوهريا وأن ينقله الى ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله متى اقتضت مصلحة العمل ذلك بحيث اذا رفض العامل النقل وسع صاحب العمل ان ينهى علاقة العمل .

(نقض جلسة ١٩٦٧/١/٢٤ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٩٨)

لرب العمل سلطة تنظيم منشآته وتكليف العامل بعمل آخر غير المتفق عليه لا يختلف عنه اختلافا جوهريا متى اقتضت مصلحة العمل ذلك . ولو أدى الى نقص فى عمولته . رفض العامل . أثره . جواز انتهاء رب العمل للعقد .

لرب العمل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سلطة تنظيم منشآته واتخاذ ما يراه من الوسائل لإعادة تنظيمها متى رأى من ظروف العمل ما يدعو إلى ذلك كما ان من سلطته تقدير كفاية العامل ووضعه فى المكان الذى يصلح له بما يحقق مصلحة الانتاج ، وله طبقا للمادة ١٩ من قانون عقد العمل الفردى رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ والفقرة الثانية من المادة ٦٩٦ من القانون المدنى أن يكلف العامل عملا آخر غير المتفق عليه لا يختلف عنه اختلافا جوهريا وأن ينقله الى مركز أقل ميزه أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله متى اقتضت مصلحة العمل ذلك بحيث اذا رفض العامل النقل وسع صاحب العمل ان ينهى عقد العمل . وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر تبعا لذلك ان

٦٩٦ م

عمولة الطاعن - العامل - على المبيعات تحسب فى المنطقتين اللتين اختص بهما طبقا للتنظيم الجديد للعمل وخلص الحكم الى أن الشركة - رب العمل - لم تخل بالتزاماتها القانونية ازاء الطاعن حتى يجوز له أن يستقل بفسخ العقد مستنداً فى ذلك الى أسباب سائغة ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢ س ٢٣ ص ١١٢)

وحيث انه مما ينعاه الطاعن بالسببين الثالث والرابع من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ويقول بياناً لذلك ان الحكم أغفل الرد على أساس دعواه التى تستند الى الاختلاف الجوهرى بين عمله الذى كان يقوم به كصحفى متجول والعمل المنقول اليه بادارة الاعلانات ، كما خلص فى عبارة مجملة الى أن هذا النقل لم يصبه بضرر مادى أو أدبى بغير الرد على مستنداته المقدمة الى المحكمة الاستئنافية لأول مرة.

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك ان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٩٦ من القانون المدنى على أن « نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ما - ذنب جناه لا يعد عملاً تعسفياً بطريق غير مباشر اذا ما اقتضته مصلحة العمل ، ولكنه يعد كذلك اذا كان الغرض منه اساءه العامل » وفى المادة ٥٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ على أنه « لا يجوز لصاحب العمل ان يخرج على القيود المشروطة فى الاتفاق أو أن يكلف العامل بعمل غير متفق عليه الا اذا دعت الضرورة الى ذلك منعاً لوقوع حادث أو لإصلاح ما نشأ عنه أو فى حالة القوة القاهرة على أن يكون ذلك

بصفة مؤقتة ، وله ان يكلف العامل بعمل غير متفق عليه اذا كان لا يختلف عنه اختلافا جوهريا » يدل على أن نقل العامل إلى مركز أقل ميزه أو ملاءمة من مركزه الذى يشملته يعد عملا تعسفيا إذا تغيا الاساءة اليه ، ويمتنع على صاحب العمل تكليف العامل بصفة دائمة بعمل غير عمله المتعاقد عليه يختلف عنه اختلافا جوهريا ولكن يسوغ له ان يعهد اليه بعمل آخر غير المتفق عليه ولو اختلف عنه اختلافا جوهريا اذا اقتضت ذلك ضرورة ملحة من دواعى العمل بشرط أن يكون هذا التغيير مؤقتا فلا يدوم الا بالقدر اللازم لمواجهة هذه الضرورة ويزول بزوالها . ولما كان البين من الأوراق ان الطاعن عمل ابتداء لدى المؤسسة المطعون ضدها كمراسل صحفى لها بموسكو وبيروت . ثم نقل الى ادارة الاعلانات بها اعتبارا من ١٩٦٢/١٢/١ وكانت شهادة نقابة الصحفيين التى قدمها الى المحكمة الاستئنافية التى جاء بها أن عمل مندوب الاعلانات ليس من الأعمال الصحفية تنبئ عن أن عمل الطاعن وبذلك الادارة يختلف اختلافا جوهريا عن عمله كمراسل صحفى خارجي ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي لأسبابه التى انتهى فيها الى أن نقل الطاعن بمنأى عن الاساءة لانه نقل من موسكو لعدم تجديد اقامته بها ومن بيروت لاجلاق مكتب المطعون ضدها فيها وان وظيفته المنقول اليها لاتغايير فى طبيعتها وظيفته الأولى ولم يلحقه الضرر المادى أو الأدبى من هذا النقل لعدم تغيير أجره وذلك بغير ان يستظهر فى مدوناته دلالة شهادة نقابة الصحفيين المشار اليها حالة ان الطاعن لم يرفع دعواه بالمنازعة فى النقل من موسكو وبيروت وانما نازع بموجبها فى نقله الى عمل بادارة الاعلانات يختلف اختلافا جوهريا عن عمل المراسل الصحفى

٦٩٦م

الخارجي المتفق عليه أصلاً، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور في التسبب .

(الطعن ٩٤٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١/٣/١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٦٧)

الحكم المستحدث الوارد في نص م ٦٥ ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .
لا يمنع صاحب العمل من فسخ عقد العمل وفصل العامل بإرادته المنفردة دون العرض على اللجنة الثلاثية إذا توافر المبرر المشار إليه في المادة ٦١ منه . قرار الفصل في هذه الحالة ينهي عقد العمل .
أثره . سريان تقادم دعوى العامل بالتعويض من هذا الوقت .
م ٦٩٨ / ١ مدني .

(الطعن ١٥٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٩/٥/١٩٩١ س ٤٢ ص ١٠٤٣)

حق صاحب العمل في نقل العامل وفقاً لما تقتضيه مصلحة العمل . شرطه . استيفاء قرار النقل الشروط والأوضاع المقررة .
ليس للعامل حق البقاء في وظيفة أو مكان معين . مخالفة ذلك .
خطأ .

(الطعن ٦٢٦٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٠/١٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الإستدلال وفي بيان ذلك تقول ،
إنه رغم حصولها على أجازة بدون مرتب - معتمدة من رئيس مجلس الإدارة - لمدة ستة أشهر بدءاً من ٢٣/٢/١٩٨٥ إلا أن الحكم المطعون فيه اعتبر قرار المطعون ضدها بإنهاء خدمتها لإنقطاعها عن العمل مبرراً لمجرد أنها لم تتخذ إجراءات إخلاء طرفها قبل قيامها بالأجازة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

م ٦٩٦

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى سلامة قرار الفصل وفيما إذا كان صاحب العمل قد تعسف فى فصل العامل أو لم يتعسف بالظروف والملابسات التى كانت محيطة به وقت الفصل لا بعده ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها منحت الطاعنة أجازة بدون مرتب لمدة ستة أشهر تبدأ من ١٩٨٥/٢/٢٣ ورغم ذلك أنذرتها بالغياب ثم قامت بإنهاء خدمتها إعتباراً من هذا التاريخ فإن هذا الإنهاء يكون غير مبرر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر إنهاء عقد عمل الطاعنة غير مشوب بالتعسف مجرد أنها لم تتخذ إجراءات إخلاء طرفها قبل قيامها بالأجازة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن . على أن يكون مع النقض الإحالة .

(الطعن ٧٤٤٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٨ لم ينشر بعد)

صاحب العمل . سلطته فى تنظيم وإدارة منشأته ووضع العامل فى المكان الذى يصلح له . عدم جواز فرض العامل قسراً عليه فى وظيفة معينة . علة ذلك .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٦٤٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

(١) لا يفسخ عقد العمل بوفاة رب العمل ، ما لم تكن شخصيته قد روعيت في ابرام العقد ، ولكن يفسخ العقد بوفاة العامل .

(٢) ويراعى فى فسخ العقد لوفاة العامل أو لمرضه مرضا طويلا أو لسبب قاهر آخر من شأنه ان يمنع العامل من الاستمرار فى العمل للأحكام التى نصت عليها القوانين الخاصة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٩٧ لىبى و٦٦٣ سورى و٩٢٣ عراقى و٦٤٣ لبنانى و٥٧٢ سودانى و٣/٨٥١ تونسى و٨٣٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

المادة ٩٦٧ مستمدة من تقنين الالتزامات السويسرى م ٣٣٥
فقرة ١ و ٢ .

أما المادة ٩٦٨ فقد استمد المشروع المبادئ الواردة بها من التقنين الايطالى (م ١٣ من المرسوم بقانون ١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٤ المتعلق بالعمل الخاص) . والحكم الوارد به تقتضيه دواعى العدالة وحماية العامل حتى يضمن ، اذا منعه مرض أو سبب آخر قاهر عن مواولة عمله ، تعويضا مناسباً ، وكذلك يطمئن ، فى حالة

وفاته من كان يعوله ويعتمد عليه في تكسبه من زوج أو فروع أو أصول . والنص يحدد التعويض في هذه الحالات بمقدار التعويض المقرر في حالة الفصل دون اخطار سابق . ولما كان التعويض بحدوده السابقة غير مرهق لرب العمل ، فان المشروع لم يقصره على حالة الوفاة أو المرض ، بل جعله شاملا لكل الحالات التي يحول فيها سبب قاهر بين العامل ومزاولة عمله . ثم هو تشجيعا لأرباب الاعمال على انشاء صناديق المعاشات ونظام التأمين ضد الحوادث وتخفيفا عليهم في الوقت نفسه ، يقرر في الفقرة الثالثة انه يخصم من التعويض كل ما قبضه أو يقبضه العامل من هذه الصناديق أو شركات التأمين .

وفيما يتعلق بالمرض الذي يترتب عليه انتهاء العقد ، يجب بداهة ان يكون من الخطورة بحيث يبرر ذلك . فاذا لم يكن كذلك ، فانه لا يترتب عليه أى أثر في التزامات رب العمل قبل العامل . ومن التقنيات ما يضع حدا معينا للمرض غير الخطير الذي لا يترتب عليه انتهاء العقد (كالتقنين البلجيكي م ٨ من قانون ٧ ابريل سنة ١٩٢٢ الذي يحدده بمدة ٣٠ يوما) ، ومنها ما يقرر معيارا مرنا كالمرض من خلال فترة ليست بذات أهمية (التقنين الالمانى م ٦١٦) ، أو لمدة قصيرة نسبيا (تقنين الالتزامات السويسرى م ٣٣٥) ، أو لمدة قصيرة (التقنين البولونى م ٤٥٩) .^(١)

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام فسخ العقد لوفاة رب العمل فالاصل ان شخصية صاحب العمل لا تكون محل اعتبار في العقد ، ولذلك لا يترتب على وفاته في المبدأ ما يترتب على وفاة

(١) راجع المجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٧٨ .

٦٩٧م

العامل من انفساخ العقد بل يستمر العامل مرتبطا بالعقد مع ورثة صاحب العمل .

أما اذا كانت شخصية صاحب العمل قد روعيت - خلافا
للأصل (١) في إبرام العقد ، كما لو كان طبيبا أو محاميا ،
فينفسخ العقد بوفاته ، سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة .

وأوضحت المادة انه ينتهى عقد العمل ب وفاة العامل أيا كان
سبب الوفاة ، فلا يلتزم ورثته بالعمل لحساب صاحب العمل .

وقد كان قانون العمل القديم رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ ينص
على انتهاء العقد ب وفاة العامل (م٨١) وكان لفظ الوفاة واردا
على إطلاقه ولكن كان العمل يجرى على تفسيره بأنه هو الموت
الطبيعى فقط وقد استحدثت المشرع فى المادة ١٢٣ من القانون
١٢ لسنة ٢٠٠٣ « الموت الحكمى » وهو اعتبار العامل ميتا اذا
توافرت الشروط القانونية لحالة الفقد وبالتالي للموت الحكمى ،
لانه قد لا تتحقق وفاة الشخص ولكن لا تتحقق حياته كذلك وهذا
ما يسمى بالمفقود أو الغائب .

أحكام القضاء :

لا يعتبر مرض العامل بذاته - قبل صدور قوانين العمل
الفردى - وبعد صدورهما من الأسباب التى تؤدى الى انفساخ
العقد بين العامل ورب العمل بقوة القانون ومن تلقاء نفسه ، بل
يجب ان يقوم الدليل فى الدعوى على ان رب العمل أعرب عن
نيته فى غير تعسف فى انتهاء العقد بسبب هذا المرض ، فاذا لم

(١) راجع الدكتور / حسين كيرة - المرجع السابق ص ٦٧٤ .

م ٦٩٧

يقم الدليل على رغبة رب العمل فى فسخ العقد بل كانت الوقائع تدل على استمراره ، فانه لا يكون ثمة سند للقول بحصول فسخ ضمنى .

(نقض جلسة ١٩/٦/١٩٥٨ س ٩ مج فنى مدنى ص ٩٥١)

التزام العامل باخطار جهة العمل بمرضه خلال ٢٤ ساعة من تخلفه عن العمل . التصريح له بالاجازة المرضية واعتماد الاجازة التى قررها الطبيب الخارجى . منوط بالجهة الطبية المختصة ، انقطاعه عن عمله دون اذن المدد المحددة لانتهاء الخدمة . أثره . اعتباره مقدماً استقالته بشرط انذاره كتابة بعد اكتمال مدة الانقطاع المقررة . م ١٠٠ ق ٤٨ لسنة ١٩٧٨ .

(الطعن ٦٢٨٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٧/١٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تقديم العامل استقالته . قبولها . أثره . انتهاء خدمته . اعادته الى عمله عقب ذلك . اعتباره تعيينا جديدا منبت الصلة بالوظيفة السابقة .

(الطعن ١٠٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ١١/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

المكافأة بسبب الاستقالة . ماهيتها . اعتبارها بحسب الاصل تبرعا من صاحب العمل . اعتبارها جزءا من الاجر . شرطه . ان تكون مقررة فى عقود العمل أو الانظمة الاساسية للعمل أو جرى العرف بمنحها . توافر العرف . مناطه .

(الطعن ٨١٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٨/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

م ٦٩٧

استمرار العامل فى أداء عمله بموافقة صاحب العمل بعد تقديمه استقالته أو قبولها . أثره . عدم انتهاء عقد العمل .

(الطعن ٢٦٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٢ / ٢ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انقطاع العامل بشركات قطاع الاعمال عن العمل بغير اذن المدة المحددة بالمادة ٨٥ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ ، مؤداه . اعتباره قرينة على استقالته . أثره . لجهة العمل انتهاء خدمته . شرطه . ان يسبق الانهاء انذاره كتابة بعد غيابيه لمدة سبعة أيام فى حالة الغياب المتصل وخمسة عشر يوما فى حالة الغياب المتقطع . عدم استلزام استلام العامل للانذار طالما وجه اليه فى محل اقامته الذى أفصح عنه لجهة العمل .

(الطعن ١٤٧٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ١٩ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

العاملون بشركات القطاع العام . انتهاء خدمتهم بصور قرار بقبول الاستقالة أو مضى ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها . تعليق الاستقالة على شرط أو اقترانها ب قيد . أثره . عدم انتهاء خدمتهم الا اذا تضمن قرار قبول الاستقالة اجابته الى طلبه .

(الطعن ٦٩٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الانقطاع عن العمل دون اذن المدة المحددة وفقا للمادة ٨٥ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ . أثره . اعتبار العامل مستقيلا . مؤداه . لجهة العمل انتهاء خدمته . شرطه . ان يسبق الانهاء انذاره كتابة بعد غيابيه لمدة سبعة أيام فى حالة الغياب المتصل وخمسة عشر يوما فى حالة الغياب المتقطع . عدم

م ٦٩٧

الاعتداد بالانذار قبل اكتمال هذه المدة . التراخى في ارسال
الانذار الى ما بعد اكتمال هذه المدة . لاختطاً . علة ذلك .

(الطعن ٨٧٢ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انقطاع العامل عن عمله أكثر من عشرة أيام متصلة أو
عشرين يوماً متقطعة خلال سنة واحدة دون عذر مقبول . أثره .
اعتباره مقدماً استقالته . شرطه . انذاره . بعد مضي خمسة أيام في
حالة الانقطاع المتصل وعشرة أيام في حالة الغياب المتقطع . م ٧١
ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٥٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٧ / ٦ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(١) تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد ، الا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة في الأرباح والنسب المثوية في جملة الايراد ، فان المدة فيها لا تبدأ الا من الوقت الذي يسلم فيه رب العمل الى العامل بياناً بما يستحقه بحسب آخر جرد .

(٢) ولا يسرى هذا التقادم الخاص على الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة الاسرار التجارية أو بتنفيذ نصوص عقد العمل التي ترمى الى ضمان احترام هذه الأسرار .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٩٨ لیبی و ٦٦٤ سورى و ٩٢٥ عراقى و ٥٧٣ سودانى
و ٩٢٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة
١ / ٨٣١ أردنى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أحكام تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وبما ان قانون العمل لم يتضمن نصوصاً متعلقة بالتقادم ، ولذلك يخضع التقادم فى شأن عقود العمل جميعاً - سواء الخاضع منها للتقنين المدنى والخاضع لتقنين العمل - للأحكام

م ٦٩٨

الواردة فى التقنين المدنى - . وقد أنشأ هذا التقنين تقادماً خاصاً بالدعاوى الناشئة عن عقد العمل ، اذ نص على ان «تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد» .^(١)

هذا ويخرج من الدعاوى التى يسرى عليها تقادم المادة ٦٩٨ مدنى الدعاوى التى استثنائها المشرع بنص خاص أو جعل لها مدة تقدم أخرى ومنها :^(٢)

(أ) الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة الاسرار التجارية أو بتنفيذ نصوص عقد العمل التى ترمى الى ضمان احترام تلك الاسرار ، فان هذه الدعاوى تخضع للقواعد العامة فى التقادم وذلك لان التزام العامل بالمحافظة على أسرار العمل الصناعية أو التجارية وتنفيذه انما يمتدان الى ما بعد انتهاء العقد .

(ب) دعاوى التعويض أو المعاش عن اصابات العمل أو تعويض الدفعة الواحدة أو المطالبة بالتأمينات الاجتماعية الاخرى ذلك لان هذه الدعاوى ليست ناشئة عن عقد العمل وانما أساس الالتزام فيها مباشرة هو قانون التأمينات الاجتماعية .

أحكام القضاء :

تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل م ٦٩٨ مدنى عدم قيامه على قرينة الوفاء . لا محل لتوجيه يمين الإستيثاق .

(١) راجع الدكتور / حسين كيرة - المرجع السابق ص ٨٦٥ .

(٢) راجع الدكتور / فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٩٠٣ وما بعدها .

٦٩٨ م

التقادم المنصوص عليه في المادة ٦٩٨ من القانون المدني - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - لا يقوم على قرينة الوفاء المؤسس عليها التقادم المنصوص عليه في المادة ٣٧٨ من القانون المدني ، وهي مظنة رأى الشارع توثيقها بيمين الاستيثاق من المدعى عليه ، بل يقوم على اعتبارات من المصلحة العامة هي ملائمة استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة الى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل سواء . ومن ثم فهو . لا يتسع لتوجيه يمين الاستيثاق لاختلاف العلة التي يقوم عليها ويدور معها .

(الطعن ٤٦٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩/١/١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٧)

تقادم المادة ٦٩٨ مدني . سريانه على دعاوى التعويض عن الفصل التعسفي باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل .

لما كان التقادم المنصوص عليه في المادة ٦٩٨ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يسرى على دعاوى التعويض الناشئة عن الفصل التعسفي باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل - وإذ كان الثابت من الأوراق ان الطاعن فصل من العمل في ٣٠/٤/١٩٥٨ بينما لم يرفع دعوى التعويض بطلبه الا في جلسة ١٤/٨/١٩٦٢ وبعد مضي أكثر من سنة من تاريخ الفصل ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى في قضائه الى سقوط الحق في طلب التعويض بالتقادم ، فانه لا يكون قد خالف القانون ، ولا يؤثر في ذلك انه استند في قضائه الى نص المادة ١٧٢ من القانون المدني . ذلك انه من المقرر في قضاء هذه المحكمة - انه لا يبطل الحكم اذا وقع في

م ٦٩٨

أسبابه خطأ في القانون مادام هذا الخطأ لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها .

(الطعن ٣٩٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨/٤/١٩٧٢ س ٢٣ ص ٣٦٣)

التقادم الحولي . م ٦٩٨ مدني . قاصر على الدعاوى الناشئة عن عقد العمل عدم سريانه على الدعاوى الناشئة عن قانون التأمينات الاجتماعية ٦٣ لسنة ١٩٦٤ .

إذ كانت هيئة التأمينات الاجتماعية - المطعون ضدها - تستند في مطالبة الطاعن بالمبلغ الذي طلب إعفائه منه الى ما تفرضه في جانبه أحكام التأمينات الاجتماعية الصادر بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ من التزامات باعتباره رب عمل ، وكانت هذه التزامات ناشئة عن ذلك القانون مباشرة ٦٨٨ من القانون المدني هو تقادم خاص بالدعاوى الناشئة عن عقد العمل راعى المشرع فيه ملاءمة استقرار الأوضاع المترتبة على هذا العقد والمؤدية الى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على السواء ، فلا يسرى على تلك الالتزامات وإنما تسرى في شأن تقادمها القواعد العامة للتقادم . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بالتقادم المستند الى تلك المادة لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

(الطعن ١٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١١/٦/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٤٢٠)

دعوى العامل بالمطالبة بحقوقه العمالية قبل انقضاء سنة من وقت انتهاء العقد، اعتبار الدعوى مرفوعة في الميعاد (م ٦٩٨ مدني) ، لا يغير من ذلك ان يكون العامل قد عدل طلباته بالزيادة بعد انقضاء تلك المدة عن حقوق استجدت له.

م ٦٩٨

إذ كان الثابت ان الطاعن أقام الدعوى فى ٢٧/٢/١٩٦٥ بالمطالبة بحقوقه العمالية المرتبه له على الفصل قبل إنقضاء سنه من وقت إنتهاء عقد عمله الذى فصل منه فى ٦/٥/١٩٦٤ أى خلال الميعاد الذى يجرى به نص المادة ١/٦٩٨ من القانون المدنى، وكان الطاعن إذ عدل طلباته أثناء سير الدعوى أمام محكمة أول درجة فى ٢٩/٩/١٩٦٦ إنما عدلها بالزيادة ولتشمل حقوقا أخرى إستجدت له بعد تاريخ رفعها دون التنازل عن أى من طلباته الأولى فيها ، فإن مطالبته بتلك الحقوق تظل قائمة أمام المحكمة دوام المطالبة القضائية بها دون أن يلحقها السقوط .

(الطعن ٢١٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٨/٣/١٩٧٨ من ٢٩ ص ٧٨٦)

المانع من المطالبة بالحق كسبب لوقف التقادم . عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

ان تقدير المانع من المطالبة بالحق والذى يعتبر سببا لوقف التقادم عملا بالمادة ٣٨٢ من القانون المدنى يقوم على عناصر واقعية يجب طرحها أمام محكمة الموضوع لتقول كلمتها فيها ، ولا يجوز عرضها ابتداء على محكمة النقض ، واذا كان الثابت من مراجعة الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسبق ان تمسك بأى سبب من أسباب وقف التقادم أو انقطاعه ، وكان الطاعن لم يقدم من جانبه ما يثبت انه أثار هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع ، فان هذا النعى يكون غير مقبول .

(الطعن ١٤١٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٩/١٢/١٩٧٩ من ٣٠ ص ٤١٨)

م ٦٩٨

وحيث ان هذا النعى فى غير محله ، ذلك انه لما كان الثابت من بيانات الحكم المطعون فيه ان الطاعن فصل من عمله لدى المطعون ضده فى ٢٥ / ١٠ / ١٩٦٨ ولم يعلن المطعون ضده بطلب الأجر والمكافأة الا فى ٣٠ / ٧ / ١٩٧١ ، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن اتهم العامل وتقديمه للمحاكمة بشأن هذا الاتهام وقيام الدعوى الجنائية قبله لا يعتبر مانعا يتعذر معه رفع دعواه بطلب الأجر والمكافأة وبالتالي لا يصلح سببا لوقف مدة سقوطها بالتقادم وفقا للقواعد العامة فى القانون ، فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وأيد قضاء الحكم الابتدائى بسقوط هذا الطلب بالتقادم وفقا للمادة ٦٩٨ / ١ من القانون المدنى ، يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب لا أساس له .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٢)

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وقال فى بيان ذلك ان الحكم - الذى أيد حكم محكمة الدرجة الأولى وأخذ بأسبابه - أقام قضاءه بسقوط الدعوى على أن قرار فصل الطاعن - صدر فى ٢٨ / ٤ / ١٩٧٠ وأقيمت دعوى المطالبة بالتعويض فى ٦ / ١ / ١٩٧٢ بعد مضى سنة على انتهاء علاقة العمل واكتمال مدة التقادم المنصوص عليها بالمادة ٦٩٨ من القانون المدنى ، فى حين ان الطاعن استلم الاخطار بالفصل من العمل فى ٢٦ / ٥ / ١٩٧٠ فتبدأ مدة التقادم من هذا التاريخ ، وقبل اكتمالها عدل طلباته أمام محكمة بنها للأمور المستعجلة فى الدعوى رقم ٣٩ لسنة ١٩٧١ بجلاسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧١ الى مطالبته المطعون ضدها بالتعويض عن هذا

م ٦٩٨

الفصل ، فتكون دعواه قد أقيمت قبل انقضاء سنة على تاريخ اعلانه بقرار الفصل .

ومن حيث ان هذا النعى فى محله ، ذلك ان النعى فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى على أن : « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد ... » وفى المادة ٣٨٣ على أن : « ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة .. » ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن دعوى المطالبة بالتعويض عن الفصل التعسفى تسقط بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل ، وأن هذه المدة هى مدة تقادم يرد عليها الوقف والانقطاع وأن رفع دعوى التعويض أمام محكمة غير مختصة يقطع مدة التقادم .

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع انه طالب بالتعويض عن فصله أمام محكمة بنها للأمر المستعجلة بجلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧١ أثناء نظر طلب وقف قرار الفصل المطروح على تلك المحكمة وأن هذه المطالبة تقطع مدة السنة التى حددها القانون لسقوط دعواه والتى لم تكن قد اكتملت بعد ، وكان قضاء محكمة الأمور المستعجلة بعدم قبول دعوى وقف قرار الفصل لا يمنع من أن ينتج الطلب الاحتياطى بالتعويض المبدى أمامها لأثره فى قطع التقادم منذ ابدائه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن : « المطالبة بالتعويض لاتعتبر استمراراً للإجراءات السابقة بشأن وقف قرار الفصل أو الغائه ولا يتسع لها نطاقها » ورتب

م ٦٩٨

على ذلك ان الطلب الاحتياطي بالتعويض أمام محكمة الأمور المستعجلة لا يقطع التقادم ، فانه يكون قد خالف القانون ، وقد حجب به ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن في هذا الخصوص مما يكون معه - فضلا عن مخالفة القانون - قاصر التسبب بما يوجب نقضه .

(الطعن ٦١٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/١/١ س ٣١ ص ٦٦)

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ، وفي بيان ذلك يقول ان اتهام المطعون ضدها له بالاختلاس وتقديمه بسببه للمحاكمة الجنائية يعتبر مانعا مما يتعذر معه اقامة دعواه بالتعويض عن الفصل التعسفى ويوقف سريان تقادمها فلا تحتسب مدة السنة باعتبارها مدة تقادم الا من تاريخ الحكم بالبراءة الصادر فى ١٩٧٣/١/٤ ، واذا جرى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبب .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك لانه لما كان اتهام العامل وقيام الدعوى الجنائية قبله وتقديمه للمحاكمة بشأن هذا الاتهام لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مانعا يتعذر معه رفع دعواه بالتعويض عن فصله بغير مبرر وبالتالى لا يصلح سببا لوقف مدة سقوطها بالتقادم وفقا للقواعد العامة فى القانون. لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الأوراق ان الطاعن فصل من عمله لدى المطعون ضدها فى ١٩٦٩/١٠/٣٠ بينما أقام دعواه فى ١٩٧٣/٣/١١ ، فان الحكم المطعون فيه اذ جرى قضاؤه على سقوط الدعوى بالتقادم كنص المادة ٦٩٨ من القانون

م ٦٩٨

المدنى يكون قد التزم صحيح القانون ومن ثم فلا أساس لما ينعى به عليه فى هذا الخصوص .

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٢ س ٣٢ ص ٦٠٩)

دعوى التعويض عن الفصل التعسفى . من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تقادمها بإنقضاء سنة . بدء سريانها من تاريخ إخطار العامل بقرار إنهاء خدمته أو علمه يقينياً . م ٦٩٨ مدنى .

يدل النص فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن دعوى المطالبة بالتعويض عن الفصل التعسفى . تسقط بالتقادم بإنقضاء سنة تبدأ من وقت إنتهاء المدة بإعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وإذ كان القانون قد أجاز لكل من طرفيه إنهاء بإرادته المنفردة ، وكان التعبير عن هذه الإرادة لا ينتج أثره إذا أثبت من وجه إليه إنه لم يعلم به وقت وصوله وكان عدم العلم لا يرجع إلى خطأ منه وفقاً لنص المادة ٩١ من القانون المدنى فإن مؤدى ذلك أن إنهاء رب العمل لعقد العمل بإرادته المنفردة لا ينتج أثره وبالتالي لا يبدأ منه التقادم الحولى المسقط للدعاوى الناشئة عن هذا العقد إلا من وقت إخطار العامل بهذا الإنهاء إخطاراً صحيحاً أو علمه به علماً يقيناً .

(الطعن ٤٩٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/١٥ س ٤١ ص ٦٧٥)

الحكم المستحدث الوارد فى نص م ٦٥ ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ لا يمنع صاحب العمل من فسخ عقد العمل وفصل العامل بإرادته المنفردة دون العرض على اللجنة الثلاثية إذا توافر المبرر المشار إليه

م ٦٩٨

فى المادة ٦١ منه . قرار الفصل فى هذه الحالة ىنهى عقد العمل . أثره . سريان تقادم دعوى العامل بالتعويض من هذا الوقت . م ٦٩٨ / ١ مدنى .

(الطعن ١٥٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ٩ / ٥ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٠٤٣)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد . النزول عن التقادم عمل قانونى من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه . مخالفة ذلك . خطأ فى تطبيق القانون .
المادتان ٣٨٨ ، ٦٩٨ مدنى .

مؤدى نص المادتين ٦٩٨ ، ٣٨٨ من القانون المدنى أن
الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ
من وقت انتهاء العقد إلا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة فى
الأرباح والنسب المتوية فى جملة الإيراد فإن المدة فيها تبدأ من
الوقت الذى يسلم فيه رب العمل إلى العامل بياناً بما يستحقه
بحسب آخر جرد ، وأن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل
قانونى من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت
الحق فيه ولا يخضع لأى شرط شكلى فكما يقع صراحة بأى
تعبير عن الإرادة يفيد معناه يجوز أن يكون ضمناً يستخلص من
واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات الخيطة التى تظهر
منها هذه الإرادة بوضوح لا لبس فيه ولما كان ذلك وكان
الطاعنون قد تمسكو بأن الشركة المطعون ضدها نزلت عن التقادم
بعد أن أكتملت مدته وذلك بإصدارها قراراً سنة ١٩٨٦ بأحقية
من أحيلوا للمعاش من ٦ / ٨ / ١٩٨١ فى المقابل النقدى لتجمد
الإجازات وبصرف مبالغ مالية مؤقتة لهم تحت الحساب ، وإذ أقام

م ٦٩٨

الحكم المطعون فيه قضاءه على أنه لا يجوز التمسك بإجراءات قطع التقادم بعد إكتمال مدته وحجب بذلك نفسه عن بحث دفاع الطاعنين سالف البيان فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه القصور في التسبب بما يوجب نقضه .

(الطعن ١٧٠٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٣٧٩)

إقامة الدعوى بطلب بطلان قرار إنهاء الخدمة خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة ٦٩٨ مدني . أثره . إضافة طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عنه دون التنازل عن الطلبات الأولى فيها يظل قائماً أمام المحكمة دوام المطالبة القضائية به دون أن يلحقه السقوط .

النص في المادة ١٢٤ من قانون المرافعات على أن « للمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة : ١- ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ... » وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن طلب التنفيذ العيني والتنفيذ بطريق التعويض قسيما يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ويتكافآن قدرأ فيجوز للعامل الذي أقام دعواه بطلب التنفيذ العيني بإلغاء قرار إنهاء خدمته وإعادةه إلى عمله جبراً عن صاحب العمل أن يطلب التنفيذ بطريق التعويض إن كان له مقتضى . لما كان ذلك وكانت الطاعنة لا تجادل في أن الدعوى المرفوعة من المطعون ضده بطلب إلغاء قرار إنهاء خدمته قد أقيمت قبل انقضاء سنة من تاريخ إنهاء عمله الذي فصل منه في خلال الميعاد الذي يجرى به نص المادة ٦٩٨ من القانون المدني فإن إضافة طلب التعويض عن الإضرار الناجمة عن هذا الإنهاء دون التنازل عن طلباته الأولى فيها يظل قائماً أمام المحكمة

م ٦٩٨

دوام المطالبة القضائية به دون أن يلحقه السقوط وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط طلب التعويض بالتقادم الحولى فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٤٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٤ ص ٤٥ ص ٨٤٠)

الدعوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد . النزول عن التقادم عمل قانونى من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحده بعد ثبوت الحق فيها . مخالفة ذلك . خطأ وقصور . م ٦٩٨ مدنى .

مؤدى نص المادتين ٦٩٨ ، ٣٨٨ من القانون المدنى أن الدعوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد إلا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة فى الأرباح والنسب المثوية فى جملة الإيراد فإن المدة فيها تبدأ من الوقت الذى يسلم فيه رب العمل إلى العامل بياناً بما يستحقه بحسب آخر جرد وأن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل قانونى من جانب واحد يتم بإرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه ولا يخضع لأى شرط شكلى فكما يقع صراحة بأى تعبير عن الإرادة يغير معناه يجوز أن يكون ضمناً يستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات المحيطة التى تظهر منها هذه الإرادة بوضوح لا لبس فيه لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بأن الشركة المطعون ضدها نزلت عن التقادم بعد أن أكتملت مدته وذلك بإصدارها قراراً فى سنة ١٩٨٦ بأحقية من أحيلوا إلى المعاش من ٦/٨/١٩٨١ فى المقابل النقدى لتجمد الإجازات وبصرف مبالغ مؤقتة لهم تحت الحساب فإذا أقام الحكم

٦٩٨ م

المطعون فيه قضاءه على أنه لا يجوز التمسك بإجراءات قطع التقادم بعد إكتمال مدته وحجب بذلك نفسه عن بحث دفاع الطاعين سالف البيان فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى السبب .

(الطعن ٣٩٣٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٢٧)

سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم . ٦٩٨ مدنى . يرد على التعويض عن الفصل التعسفى والمطالبة بالأجور كما يسرى على دعاوى بطلان قرار الفصل أو قرار الوقف . العلم بانتهاء العقد الذى يبدأ منه التقادم يكون من تاريخ إخطار العامل بالقرار أو علمه به علماً يقينياً .

المقرر - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم وفقاً للمادة ٦٩٨ من القانون المدنى إنما راعى الشارع فيه استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو يسرى على دعاوى التعويض عن الفصل التعسفى والمطالبة بالأجور كما يسرى على دعاوى بطلان قرار الفصل أو قرار الوقف باعتبارها جميعاً من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وأن العلم بانتهاء العقد الذى يبدأ منه هذا التادم الحولى يكون من تاريخ إخطار العامل بالقرار الصادر فى هذا الصدد أو علمه به علماً يقينياً .

(الطعن ٨٩٦٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢/١٠/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠١٥)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى .

م ٦٩٨

نص الفقرة الأولى من المادة ٦٩٨ من القانون المدني تنص على أن " " يدل على أن المشرع وضع قاعدة عامة للتقادم المسقط في شأن الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تقضى ببدء التقادم من وقت انتهاء العقد .

(الطعن رقم ٥٢٩٧ لسنة ٦٢ ق و ٨٧٥٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٧٣)

التقادم الحولي المنصوص عليه بالمادة ١ / ٦٩٨ مدني .
اقتضاه على الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . مؤداه . عدم سريانه على دعاوى التعويض عن إصابات العمل .

النص في الفقرة الأولى من المادة ٦٩٨ من القانون المدني على أنه « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد » يدل على أن المشرع أخضع لهذا التقادم الحولي الدعاوى الناشئة عن عقد العمل فقط وذلك لاستقرار الأوضاع المترتبة على هذا العقد والمؤدية إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على السواء فلا يسرى هذا التقادم على دعاوى التعويض عن إصابات العمل .

(الطعن ٤٠٣١ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٤ / ١٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٦٢٩)

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم سنة تبدأ من تاريخ إنهاء العقد عملاً بأحكام المادة ٦٩٨ من القانون المدني إنما راعى المشرع فيها استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والموائبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو

م ٦٩٨

ما يسرى على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدي عن رصيد الإجازات النصوص عليها في المادتين ٤٥ و ٤٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أيا كانت مدد الإجازات المستحقة طبقاً لأحكام هاتين المادتين باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط حق المطعون ضده في رفع الدعوى بالتقادم الحولى وبإلغاء الحكم المستأنف تأسيساً على أن دعاوى المطالبة بالمقابل النقدي لرصيد الإجازات لا تسقط بالتقادم الطويل بمضى خمسة عشر عاماً اعتباراً من ١٩٩٧/٥/٢٩ تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية الصادر في الدعوى رقم ٤٧ لسنة ١٨ق دستورية في حين أنها تسقط بالتقادم الحولى عملاً بالمادة ٦٩٨ من القانون المدني وكانت دعوى المطعون ضده قد سقطت بالتقادم الحولى المشار إليه لإنقضاء أكثر من سنة من التاريخ السالف الذكر حتى رفع الدعوى في ١٥/٥/١٩٩٩ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٠٩١ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٧/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

حق العامل في مكافأة صندوق التأمين الخاص . حق ناشئ عن عقد العمل . تقادمه بانقضاء سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى .

ان حق العامل في مكافأة صندوق التأمين الاجتماعى الخاص هو حق ناشئ عن عقد العمل وتحكمه قواعده فى عقد العمل ومختلف قوانينه ومالا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ومنها ما نصت عليه المادة ٦٩٨ مدنى انه « تسقط بالتقادم

م ٦٩٨

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد وهو ميعاد يتصل برفع الدعوى .

(الطعن ٥٦٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١٤ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعاوى المطالبة بالحقوق الناشئة عن عقد العمل . انقضاؤها بمضى سنة تبدأ من تاريخ انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى .

(الطعن ٦١٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعوى زيادة قيمة التعويض عن الخروج الى المعاش المبكر . حق مصدره عقد العمل . دعوى المطالبة به . خضوعها للتقادم الحولى المنصوص عليه فى المادة ٦٩٨ مدنى .

(الطعن ٦١٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعوى التعويض عن اخلال رب العمل بالتزامه . دعوى ناشئة عن عقد العمل . خضوعها للتقادم الحولى المنصوص عليه بالمادة ٦٩٨ مدنى دون تقادم العمل غير المشروع المنصوص عليه بالمادة ١٧٢ مدنى .

(الطعن رقم ٢٦١ ، ٣٢٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٥ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . سقوطها بالتقادم بمضى سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى . سريانه على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الاجازات .

(الطعن ١٣١٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٠٩١ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٧ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

م ٦٩٨

خلو القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ من نص ينظم أحكام المقابل النقدي لرصيد الإجازات . أثره . وجوب الرجوع الى أحكام قانون العمل . خلوهما من قواعد خاصة بتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . مؤداه . تطبيق القواعد المنصوص عليها في القانون المدني .

(الطعن ١١١٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٧/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم بإنقضاء سنة تبدأ من تاريخ انتهاء العقد عملاً بأحكام المادة ٦٩٨ من القانون المدني إنما راعى المشرع فيها استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو ما يسرى على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدي عن رصيد الإجازات المنصوص عليها في المادتين ٤٥ و ٤٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أيأ كانت مدد الإجازات المستحقة طبقاً لأحكام هاتين المادتين باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط حق المطعون ضده في رفع الدعوى بالتقادم الحولى وبإلغاء الحكم المستأنف تأسيساً على أن دعاوى المطالبة بالمقابل النقدي لرصيد الإجازات لا تسقط إلا بالتقادم الطويل بمضى خمسة عشر عاماً اعتباراً من ٢٩/٥/١٩٩٧ تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية الصادر في الدعوى رقم ٤٧ لسنة ١٨ ق دستورية في حين أنها تسقط

م ٦٩٨

بالتقادم الحولى عملاً بالمادة ٦٩٨ من قانون المدنى وكانت دعوى المطعون ضده قد سقطت بالتقادم الحولى المشار إليه لإنقضاء أكثر من سنة من التاريخ السالف الذكر حتى رفع الدعوى فى ١٥/٥/١٩٩٩ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٩٨٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣ لم ينشر بعد)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . سقوطها بالتقادم بمضى سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى . سريانه على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الاجازات . علة ذلك .

(الطعن ٩٧٩ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٠ لم ينشر بعد)

الفصل الثالث

الوكالة

١ - أركان الوكالة

مادة ٦٩٩

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بان يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتطار العربية
المواد التالية :

مادة ٦٩٩ لىبى و ٦٦٥ سورى و ٩٢٧ عراقى و ٧٦٩ لبنانى
و ٥٧٤ سودانى و ١١٠٤ تونسى و ٦٩٨ كويتى و ٩٢٤ من قانون
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٨٣٣ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« فصل المشروع عقد الوكالة عن موضوع النيابة بوجه عام ،
فوضع مبدأ النيابة وما يتصل بها من أحكام بين القواعد العامة
للالتمازات ، وجعل عقد الوكالة فى مكانة بين العقود المسماة التى
ترد على العمل ، اذ الوكالة محلها عمل الوكيل ، وقد روعى
بعد فصل الوكالة عن النيابة ، الا تتكرر النصوص فى
الموضوعين - فاختصت النيابة بالمبادئ العامة ، دون نظر الى أثر
النيابة فى العلاقة مع الغير الذى يتعاقد مع النائب . أما الوكالة
فباعتبارها عقدا بين الوكيل والموكل ، فقد تركزت فيها أحكام

النيابة مخصصة من ناحيتين ، من ناحية المصدر فهي نيابة اتفاقية مصدرها العقد ومن ناحية الأثر فهي تقف بنوع خاص عند أثر النيابة في علاقة الوكيل بالموكل أى النائب بالأصيل ، أما العلاقة بالغير فقد وردت في الوكالة أحكامها الخاصة بالنيابة الاتفاقية ، مع الاحالة على مبدأ النيابة بوجه عام في الأحكام الأخرى .

الشرح والتعليق :

تناول التشريع المدني تعريف عقد الوكالة حيث يعرفها بأنها عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل^(١)

وهناك اتجاه في الفقه يذهب الى تعريف الوكالة بأنها عقد يأذن به أحد الطرفين ويقال له الموكل لآخر ويقال له الوكيل ان يؤدي له عملا باسمه وعلى ذمته ومن هذا التعريف يبين ان عقد الوكالة له خصائصه :

- ١ - عقد الوكالة في الاصل عقد من عقود التراضى .
- ٢ - عقد الوكالة عقد محله عمل قانوني لحساب الموكل .
- ٣ - عقد الوكالة عقد يغلب فيه الاعتبار الشخصي .
- ٤ - عقد الوكالة عقد غير لازم حيث انه يجوز كقاعدة عامة للموكل ان يعزل الوكيل .^(٢)

والإتفاق على الوكالة قد يكون صريحا أو ضمنيا وهذا ما أكدته القضاء في أحدث أحكامه :

(١) راجع الدكتور/ محمد كامل مرسى - العقود المدنية الصغيرة ص ٢٦٩ وما بعدها .
(٢) راجع الدكتور / السهنورى - الوسيط ج ٧ المجلد الاول الطبعة المنقحة بمعرفة المستشار مصطفى الفقى ص ٤٦٨ .

٦٩٩ م

(لما كان للعاقدين ان يتفقا على ان تستمر الوكالة رغم وفاة أحدهما على ان تنتقل التزامات المتوفى الى ورثته وهذا الاتفاق كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا ولقاضى الموضوع استخلاص الاتفاق الضمنى من ظروف العقد وشروطه) .

(الطعن ٢٥٩٥ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٨/٥/٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣١٤٨ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٨/٥/٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

أحكام القضاء:

انه وان كان عقد الوكالة لا يجوز اثباته الا بالكتابة اذا زاد موضوع التصرف محل الوكالة على عشرة جنيهات (عشرين جنيها الآن) إلا أنه اذا كان الموكل لم يتمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع ، فانه لا يملك التحدى به أمام محكمة النقض لأول مرة لأن قواعد الاثبات ليست من النظام العام ، ولأنه لايجوز ان يشار أمام محكمة النقض الا ما كان معروضا على محكمة الموضوع من أوجه الدفاع .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

اذا كان الحكم قد استند فى اثبات الوكالة فى التأجير الى إقرارات الموكل سواء فى دفاعه أمام محكمة الموضوع أو فى شكوى ادارية والى أقوال الوكيل فى شكوى ادارية من أنه استاجر مأكينة لحساب الموكل ، فان هذا الاستناد لا مخالفة فيه للقانون ، لأن تنفيذ الوكالة أو الاقرار بها صراحة أو ضمنا من الأدلة التى يجيزها القانون لاثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت في حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية في تسلم مورث المطعون عليهم الرسائل المشحونة - محل النزاع - من مصلحة السكك الحديدية نيابة عن الشاحن وكانت الوكالة الضمنية في هذا الخصوص مما يجوز اثباته بالقرائن ، وقد استخلصت المحكمة قيامها من وقائع ثابتة بالأوراق التي تؤدي عقلاً الى النتيجة التي انتهت اليها، فان المجادلة في تقدير الدليل على قيام تلك الوكالة جدل موضوعي لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ١٢٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٥/٢/١٩٦٢ س ١٣ ص ٢٢٨)

لما كان الحكم المطعون فيه قد ألغى الحكم الابتدائي في خصوص طلب التعويض ، وقضى بأن علاقة الطرفين هي علاقة وكالة وليست علاقة عمل ، استنادا الى ما قرره من أن الطاعن له « مكتب خاص يباشر فيه قضاياه الخاصة وهو في نفس الوقت لا يحضر للشركة في مواعيد ثابتة وأن كل عمله بالشركة انه يباشر القضايا التي تعهد اليه بها ولذا فإن العلاقة تكون بينه وبين الشركة هي علاقته وكيل بموكل ولا يغير من هذا الأمر ان تكون أتعابه عن عمله القانوني قد تحدت سلفا وشهريا ، ، وهي قرارات قاصرة لا تكفي لحمل الحكم ، اذ لا تصلح لبيان سبب مخالفة الحكم الابتدائي في قضاياه ، وليس من شأنها ان تنفي علاقة العمل التي يدعيها الطاعن ولم تتناول الرد على المستندات التي تمسك بها تأييدا لصحة دعواه مع ما قد يكون لهذه المستندات من الدلالة ، ولو ان الحكم عنى بحثها ومحص

م ٦٩٩

الدفاع المؤسس عليها لجاز أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى .
لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور بما
يستوجب نقضه فى خصوص قضائه برفض طلب التعويض دون
حاجه لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢ س ٢٣ ص ١٢١)

عقد المقاولة . ماهيته . اتفاق الطاعنين مع المطعون عليه
على اقامة مبنى فوق أرض مملوكة للطرفين على الشيوع نظير
أجر يتقاضاه ، خلو الإتفاق مما يدل على قيامه بالعمل تحت
إشرافها أو بوصفه تابعا لها أو نائبا عنها . اعتبار العقد
مقاولة . تكييف الحكم المطعون فيه لهذا العقد بأنه عقد
وكالة . خطأ فى القانون .

عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المقاولة بأنها عقد
يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا
لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر . واذا كان يبين تمام الاتفاق
عليه فى العقدين - موضوع الدعويين الأصلية والفرعية - أن
الطرفين قد أفرغا فيهما جميع عناصر عقد المقاولة ، اذ وقع
التراضى بينهما على الشئ المطلوب من المطعون عليه صنعه ،
وهو اقامة المبنى والأجر الذى تعهد به الطاعنان بوصفهما رب
عمل ، ولم يرد بأى منهما ما يدل على قيام المطعون عليه
بالعمل تحت اشراف الطاعنين ، أو بوصفه تابعا لهما أو نائبا
عنهما ، وكان ما تعهد المطعون عليه بالقيام به فى كلا العقدين
لم يتجاوز العمل المادى ، وهو محل المقاولة ، فى حين أن محل
الوكالة هو دائما تصرف قانونى - على ما أفصحت عنه المادة

م ٦٩٩

٦٩٩ من القانون المدني - فانه لا يصح اعتبار العقدین سالفی الذکر عقدی وكالة، ولا یغیر من ذلك كون الطرفین یملکان العقار علی الشیوع ، اذ لیس من شأن هذه المشاركة ان تغیر من صفة العقدین ، وأن تضفی علی المطعون علیه صفة الوکیل مع صراحة نصوصهما فی أن نية الطرفین قد اتجهت الی ابرام عقدی مقاوله . واذ خالف الحكم المطعون فیہ هذا النظر ، وكيف العقدین بأنهما عقدا وكالة وأقام قضاءه فی الدعویین الأصلية والفرعية علی هذا الأساس ، فانه یكون قد خالف القانون وأخطأ فی تطبیقه .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٩ س ٢٣ ص ٣٧٦)

اقرار المشتري الظاهر فی تاریخ لاحق لعقد البیع بأنه لم یکن الا اسما مستعارا لغيره صلاحیته للاحتجاج به علی المقر وورثته . أثره . انصراف آثار البیع للمشتري المستتر علی افتراض أن معیر الاسم هو فی حکم الوکیل عنه . شرط إعمال هذا الأثر ذكره حق الإختیار فی العقد إعمال المشتري حقه فیہ فی الميعاد المتفق علیه مع البائع.

اقرار المشتري الظاهر فی تاریخ لاحق لعقد البیع بأنه لم یکن فی هذا العقد الا اسما مستعارا لغيره ، وأن كان یصلح للاحتجاج بما حواه علی المقر نفسه وعلی ورثته بوصفهم خلفا عاما له فی کسب المشتري المستتر للحقوق الناشئة عن العقد واسنادها الیه مباشرة دون حاجة الی تصرف جدید ، علی افتراض ان معیر الاسم هو فی حکم الوکیل عنه ، الا أنه یشرط إعمال هذا الحكم - وعلی ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان

م ٦٩٩

يتفق فى العقد على حق المشتري فى اختيار الغير ، فاذا لم يتفق على ذلك أو اذا لم يعمل المشتري حقه فيه أو أعمله بعد الميعاد المتفق عليه مع البائع ، فان الافتراض يزول وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة . واذا كان الثابت فى الدعوى ان المشتري لم يتفق مع الباعين على حقه فى اختيار الغير ، لا فى عقد البيع ولا فى الطلب الذى قدمه الى مأمورية الشهر العقارى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتمد على هذا الطلب - الذى ذكر فيه المشتري ان البيع النهائى لصالح القاصر المشمول بولايته - فى اعتبار عقد البيع صادرا مباشرة الى هذا الأخير ، وقضى برفض دعوى الطاعنين بصحة صدور هذا العقد الى مورثهم رغم انه المشتري الذى وقع على العقد باسمه وحسابه فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٣٨٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٣/١/١١ س ٢٤ ص ٧٣)

عقد الوكالة . جواز تلاقى إرادة طرفيه على عناصر الوكالة وحدودها صراحة أو ضمنا . خضوع العلاقة بينهما لأحكام هذا الاتفاق .

الأصل هو قيام التعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته فى إبرام التصرف إلا أنه يجوز ان يتم بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصيل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير وحسابه بحيث تنصرف آثاره اليه وفى غير الأحوال التى نص فيها القانون على قيام هذه النيابة فإنها تقوم أساسا باتفاق إرادة طرفيها على أن يحل أحدهما - وهو النائب - محل الآخر - وهو الأصيل فى

م ٦٩٩

إجراء العمل القانوني الذي يتم لحسابه - وتقتضى - تلك النيابة
الإنشائية مثله في عقد الوكالة تلاقى إرادة طرفيها - الأصل
والنائب - على عناصر الوكالة وحدودها وهو ما يجوز التعبير
عنه صراحة أو ضمناً بما من شأنه ان يصبح الوكيل فيما يجريه
من عمل مع الغير نائباً عن الموكل وتنصرف آثاره اليه وتخضع
العلاقة - بين الموكل والوكيل في هذا الصدد من حيث مداها
وآثارها لأحكام الإتفاق المبرم بينهما وهو عقد وكالة .

(الطعن ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٩/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤١٢)

تكيف العقد المبرم من الخصوم والخامى بأنه عقد وكالة .
قيامه بأعمال مادية تابعة للعمل القانوني الذي باشره لصالحهم . لا
يغير من صفته كوكيل عنهم .

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٦/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص ٤١٣)

تحديد نطاق الوكالة وما قصده المتعاقدان منها . من
سلطة محكمة الموضوع .

لمحكمة الموضوع كامل السلطة في تحديد نطاق الوكالة وبيان
ما قصده المتعاقدان منها ، مستعينة ، في ذلك بعبارة التوكيل
 وظروف الدعوى وملابساتها ، متى كان استخلاصها سائغاً يؤدي
إلى ما انتهت إليه .

(الطعن ١٤٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦/١٠/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٩٨٤)

التصرفات التي يبرمها الوكيل هي لحساب الأصل .
مباشرة الوكيل إجراء معيناً سواء كان من أعمال التصرف أو

م ٦٩٩

الإدارة عدم جواز مقاضاته عن هذا الإجراء . وجوب توجيه الخصومة فى النزاع الناشئ عنه للأصيل وليس للوكيل .

مؤدى نص المادة ٦٩٩ من القانون المدنى أن ما يجريه الوكيل من تصرفات وكل فيها إنما هى لحساب الأصيل فإذا باشر إجراءً معيناً سواء كان من أعمال التصرف أو الإدارة فلا يجوز مقاضاته عن هذا الإجراء وإنما توجه الخصومة للأصيل ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن جوهر النزاع بين الطاعن والمطعون ضده الأول يدور حول حصول البيع الموكل فيه الأول من عدمه ، وكان إجراء هذا التصرف إنما يكون لحساب الأصيل ، مما يقتضى توجيه الدعوى فى النزاع الناشئ عنه إلى الأخير وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفه وبإثبات التعاقد موضوع النزاع على سند أنه مفوض فى إبرامه والتوقيع عليه بمقتضى عقد الوكالة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١١٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩/٤/ ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٦٦)

سعة الوكالة . اختلافها باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها الوكيل . وجوب الرجوع إلى عبارة التوكيل وملايسات صدوره وظروف الدعوى . لازمة . وجوب اطلاع المحكمة عليه لتبين نطاق هذه الوكالة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التعرف على سعة الوكالة يختلف باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل من حيث

م ٦٩٩

ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل اجراءها يتحدد بالرجوع إلى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملبسات التي صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى مما لازمه وجوب اطلاع المحكمة على التوكيل لتتبين نطاق هذه الوكالة .

(الطعن ١١٨٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٩٧ س ٤٨ ص ١١٥١)

تمسك الطاعنة بأن توكيلها للمطعون عليه لا يخوله حق توقيع الشيك موضوع المطالبة وطلبها من المحكمة الزامه بتقديم أصله لتتبين منه مدى سعة هذه الوكالة دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه . قصور وفساد فى الاستدلال .

(الطعن ١١٨٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٩٧ س ٤٨ ص ١١٥١)

مادة ٧٠٠

يجب ان يتوافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة ، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧٠٠ لىبى و ٦٦٦ سورى و ٥٧٥ عراقى و ١١٠٩ سودانى
و ٧٧٥ لبنانى و ٧٠٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية: (١)

اذا كان العمل القانونى المعهود به الى الوكيل لا يقتضى شكلا خاصا ، كالبيع والايجار ، فلا يشترط توافر شكل خاص فى الوكالة . اما اذا كان القانون يتطلب شكلا معينا فى هذا العمل ، كالرهن الرسمى والهبة ، فان التوكيل يجب ان يتوافر فيه هذا الشكل ، فالتوكيل فى رهن أو هبة يجب ان يكون فى ورقة رسمية . ويتبين من ذلك انه اذا اشترط القانون شكلا خاصا فى عقد معين ، وجب استيفاء هذا الشكل أيضا فى الوعد بهذا العقد (م ١٥٠ فقرة ٢ من المشروع) وفى التوكيل فيه (م ٩٧٥ من المشروع) .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية ج ٥ ص ١٩٢ .

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة الشروط الشكلية في العمل الذى يكون محل الوكالة .

يتمثل الشرط الاول فى : ان يكون التصرف القانونى ممكنا : لا بد ان يكون التصرف محل الوكالة اذا كان قانونيا ان يكون ممكنا فاذا كان مستحيلا كانت الوكالة باطلة .

الشرط الثانى : اذا كان القانون يشترط شكلا معينا فى التصرف محل عقد الوكالة يتعين ان يتوفر الشكل الذى يتطلبه القانون .

الشرط الثالث : ان يكون التصرف معينا أو قابلا للتعين .

الشرط الرابع : ان يكون التصرف القانونى محل الوكالة مشروع .

أحكام القضاء :

اثبات الوكالة :

انه وان كان عقد الوكالة لا يجوز اثباته بالكتابة اذا زاد موضوع التصرف محل الوكالة على عشرة جنيهات الا أنه اذا كان الموكل لم يتمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع فانه لا يملك التحدى به أمام محكمة النقض لأول مرة لأن قواعد الاثبات ليست من النظام العام ولأنه لا يجوز ان يثار أمام محكمة النقض الا ما كان معروضا على محكمة الموضوع من أوجه الدفاع .
(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

٧٠٠ م

إذا كان الحكم قد استند في إثبات الوكالة في التأخير الى اقرارات الموكل سواء في دفاعه أمام محكمة الموضوع أو في شكوى ادارية والى أقوال الوكيل في شكوى ادارية من أنه استاجر ماكينة لحساب الموكل فان هذا الاستناد لا مخالفة فيه للقانون لأن تنفيذ الوكالة أو الاقرار بها صراحة أو ضمنا من الأدلة التي يبيحها القانون لإثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت في حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية في تسلم مورث المطعون عليهم الرسائل المشحونة - محل النزاع - من مصلحة السكك الحديدية نيابة عن الشاحن ، وكانت الوكالة الضمنية في هذا الخصوص مما يجوز اثباته بالقرائن وقد استخلصت المحكمة قيامها من وقائع ثابتة بالأوراق تؤدي عقلا الى النتيجة التي انتهت اليها فان المجادلة في تقدير الدليل على قيام تلك الوكالة جدل موضوعي لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ١٢٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٥/٢/١٩٦٢ س ١٣ ص ٢٢٨)

وكالة الزوج عن زوجته لا تستخلص ضمنا من مجرد قيام رابطة الزوجية .

(الطعن ٣٧٢ لسنة ٣٠ ق جلسة ٤/١١/١٩٦٥ س ١٦ ص ٩٧٣)

ثبوت علاقة الزوجية لا يكفي بمجردة للقول بقيام وكالة ضمنية بين الزوج وزوجته .

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٣٢ ق جلسة ٥/٥/١٩٦٦ س ١٧ ص ١٠١٩)

م ٧٠٠

إذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع عقد البيع بصفته وكيلا عن باقي الملاك وثبت انه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت إبرام التعاقد وانه تصرف بغير علمهم في حصصهم في البيع فانهم متى أقروا البيع فان العقد يسرى في حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدني .

(الطعن ٢٦٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٨/١٢/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٩٣٢)

لتقرير ما اذا كانت آثار العقد تنصرف الى الأصيل أو لانتصرف يتعين بحث العلاقة بينه وبين من ادعى الوكالة عنه وأبرم العقد ومن ثم فلا تشريب على محكمة الموضوع في اعتمادها على عقد العمل المبرم بين مورث المطعون ضدها الأولى وبين المطعون ضده الثاني في نفى قيام وكالة بينهما . ولا يجدى الطاعنة (المتعاقد الآخر) القول بأنها لم تكن طرفا في عقد العمل المشار اليه ولم تعلم به ، اذ كان عليها ان تتحرى صفة من تعاقد معها وحدود تلك الصفة ولها في سبيل ذلك الاطلاع على السند الذى يحدد علاقته بمن ادعى الوكالة عنه فان قصرت في ذلك فعليها تبعة هذا التقصير .

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢/١/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٣٢)

عبء إثبات الوكالة ومداها يقع على من يدعيها . تجاوز الوكيل حدود وكالته . أثره .

عبء اثبات الوكالة يقع على من يدعيها ، فاذا احتج الغير على الموكل بالوكالة ليرجع عليه بآثار التصرف القانوني الذى عقده مع الوكيل كان على الغير ان يثبت الوكالة ومداها ، وأن الوكيل قد تصرف في نطاقها حتى يستطيع الزام الموكل بهذا

٧٠٠ م

التصرف ، اذ الوكيل لا تكون له صفة الوكالة عن الموكل اذا عمل باسم هذا الأخير وجاوز حدود الوكالة .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٧٨٤)

قطع القطن ونقله الى استحقاق تال . هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية . استلزام وكالة خاصة بالبيع لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن .

اذا كانت الوكالة المراد اثباتها . صريحة كانت أو ضمنية، لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الادارة ، وكان قطع القطن ونقله الى استحقاق تال لا يعتبر أيهما من بين هذه الأعمال ولا بد لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن من أن يكون لديه وكالة خاصة بالبيع لأن هذين الأمرين هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية ، ومن ثم فإن اثبات وكالة الإبن عن والده في أعمال الادارة لا تؤدي الى ثبوت صفة للابن في نقل القطن من استحقاق الى آخر نيابة عن والده .

(الطعن ٣٢٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٠١٧)

تنفيذ الوكالة أو الإقرار بها صراحة أو ضمناً من الأدلة التي يجيزها القانون لإثبات الوكالة .

اذا استند الحكم في اثبات الوكالة الى اقرارات الموكل في دعوى جنائية ودفاعه في دعوى أخرى ، فلا مخالفة في ذلك للقانون لأن تنفيذ الوكالة أو الإقرار بها صراحة أو ضمناً من الأدلة التي يجيزها القانون لإثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها .

(الطعن ٢٨٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢١ / ١٢ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١٣٤٠)

٧٠٠ م

واجب التثبت من قيام الوكالة وحدودها يقع على الغير الذى يتعاقد مع الوكيل .

الأصل فى عقد الوكالة ان الغير الذى يتعاقد مع الوكيل عليه ان يتثبت من قيام الوكالة وحدودها ، وله فى سبيل ذلك ان يطلب من الوكيل ما يثبت وكالته فان قصر فعليه تقصيره . وان تصرف الشخص كوكيل دون نيابة فلا ينصرف أثر تصرفه الى الأصيل ويستوى فى ذلك ان يكون الغير الذى تعاقد مع الوكيل عالما بأن الوكيل يعمل دون نيابة أو غير عالم بذلك .

(الطعن ٢٢ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٦٠٨)

الوكالة فى عقد البيع - رضائية - القانون الذى يحكم شكلها الخارجى عند التنازع الدولى .

متى كان عقد البيع فى القانون المدنى المصرى - على ما أفصحت عنه المادة ٤١٨ منه - عقدا رضائيا اذ لم يشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا بل ينعقد بمجرد تراضى المتبايعين وسواء كان فى حقيقته بيعا أو يستر هبة ، فان الوكالة فى البيع تكون بدورها رضائية ، ولا تستوجب شكلا خاصا لانعقادها عملا بالمادة ٧٠٠ منه ، وبالتالي فان الوكالة فى البيع تخضع فى شكلها الخارجى لقانون محل ابرامها .

(الطعن ٢١٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٧٧٢)

حجية تاريخ الورقة العرفية الموقعة من الوكيل فى مواجهة الأصيل .

متى كانت الورقة العرفية موقعة من الوكيل فان تاريخها يكون حجة على الأصيل - ولو لم يكن لها تاريخ ثابت - اذ انه

م ٧٠٠

لا يعتبر غيرا لانه كان ممثلا فى التصرف الذى أبرمه وكيله
حسابه ، كما يكون هذا التاريخ حجة على وارث الأصيل بحكم
كونه خلفا عاما لمورثه .

(الطعن ١٦٧ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦/٣/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٧٥)

ادعاء الأصيل عدم صحة تاريخ الورقة العرفية الموقعة من
وكيله - جواز اثباته بكافة الطرق - الأساس فى ذلك .

إذا ادعى الأصيل - أو وارثه - عدم صحة التاريخ المدون
بالورقة - العرفية - وأنه قدم غشا حتى لا ينكشف ان التصرف
الذى أجراه الوكيل صدر فى وقت كانت فيه قد زالت فإنه يكون
لذلك الأصيل - أو وارثه - أن يثبت مدعاه بكافة طرق الاثبات
ومنها البينة والقرائن اذ المضرورة بالغش لم تكن له خيرة فيه فلا
وجه للتضييق عليه فى الاثبات بحصره فى طريق دون آخر .

(الطعن ١٦٧ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦/٣/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٧٥)

صفة النيابة عن الخصم - التحقق من توافرها أو عدم
توافرها - مسألة موضوعية - الجدل فى ذلك - تنحسر عنه
رقابة محكمة النقض .

إذا كان التحقق من توافر صفة النيابة عن الخصم أو عدم
توافرها مسألة موضوعية ، وكان الحكم قد نفى هذه الصفة عن
المطعون عليه الثالث بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتؤدى
عقلا الى المعنى الذى خلص اليه ، فإن الجدل فى ذلك لا يعدو ان
يكون جدلا موضوعيا تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .

(الطعن ١٩٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦/١/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٢٩٢)

م ٧٠٠

عدم جواز تصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم الا اذا انكر صاحب الشأن وكالة وكيله - مباشرة المحامي للاجراء قبل ان يستصدر توكيلا من صاحب الشأن - لا خطأ - مثال فى طعن ضريبى .

(الطعن ٣٣٨ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٦٧٨)

علاقة الخصوم بوكلائهم . عدم جواز تصدى المحكمة لها طالما لم ينكر صاحب الشأن وكالة وكيله .

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه لا يجوز للمحكمة أن تتصدى لعلاقة الخصوم بوكلائهم إلا إذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيله ، والمطعون ضده الرابع لم ينكر وكالة المطعون ضده الأول فى التوقيع نيابة عنه على صحيفة الاستئناف كما لم يجحد حضوره عنه أمام المحكمة فأستخلصت محكمة الموضوع من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية وجاء استخلاصها سائغا يؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها بحيث يعد النعى عليه جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة .

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٦ ق جلسة ٦ / ٢ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٤١٣)

الوكالة فى بيع وشراء العقار . رضائية . لا يستوجب القانون شكلا رسميا لانعقادها سواء كانت الوكالة ظاهرة أو مستترة .

(الطعن ٦٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٤ / ٢ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٢٠١)

٧٠٠ م

استخلاص الحكم بادلة سائغة من القرائن المستمدة من أوراق الدعوى وكالة الطاعن لمورث المطعون ضدهم . تصحيح ادعاء الطاعن بعدم انعقاد الوكالة لعدم قبوله لها . غير مقبول .

استخلاص الحكم المطعون فيه من القرائن المستمدة من أوراق الدعوى ووقائعها ولها أصلها الثابت بالأوراق ومن شأنها أن تؤدي في مجموعها إلى ما رتبته عليها من أن الطاعن كان وكيلا عن المورث باعتبار أن تنفيذ الوكالة من الأدلة المقبولة لاثبات قيامها - كان النعي عليه بسبب الطعن يكون على غير أساس .

(الطعن ٤٩٣ لسنة ٤٩٩٤ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٥٨١)

ثبوت الوكالة الاتفاقية . أمر موضوعي . للمحكمة إستخلاصها من أوراق الدعوى متى كان إستخلاصها سائغاً .

ثبوت الوكالة الاتفاقية أمر موضوعي يتوقف على فهم المحكمة للواقعة متى كان إستخلاصها سائغاً وله سنده من أوراق الدعوى .

(الطعن ٢٠٨٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٩٠)

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - بأن المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءات أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد الرجوع الى عبارات الوكيل ذاته وماجرت به نصوصه والى الملابس التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى

م ٧٠٠

وأن تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيراً لمضمونها مما يضطلع به قاضي الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض مادام هذا التفسير مما تحتمله عباراته بغير مسخ ، وأول واجبات الوكيل هو أن ينفذ الوكالة في حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة فإن نقص أو زاد كان بين التفريط والإفراط وكلاهما يكون مسئولا عنه - لما كان ذلك وكانت عبارات التوكيل رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ عام شربين تتضمن أن الموكل فوض الوكيل في جميع القضايا التي ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها والمزايدة فيما نزع ملكيته بناء على طلبه والحكم برسو المزاد وكل ما تستلزمه قضايا نزع الملكية وفي التوقيع عنه على العقود التي تحرر أمام موثق العقود الرسمية بسائر أنواعها من بيع ورهن وبدل وإيجار وكانت هذه العبارات تدل على أن نطاق الوكالة تحدد في إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود ولا تخول هذه العبارات الوكيل في إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار وكان الذي استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند وأوراق الدعوى وفي حدود ما لحكمة الموضوع من سلطة تحديد نطاق الوكالة فإن النعى بأن الوكالة تبيح الإجارة يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢١ / ١١ / ١٩٩٣)

طلب العدول عن قرار محكمة النقض بعدم قبول الطعن تأسيساً على عدم تقديم التوكيل الذي تقرر الطعن بمقتضاه .
لا محل له . مادام البين من أوراق الطعن أن هذا التوكيل لم يكن قد قدم للمحكمة عند نظرها الطعن لا يغني عن ذلك ارفاق صورة ضوئية من التوكيل لدى نظر الطعن . علة ذلك ؟ .

٧٠٠ م

من حيث إن هذه المحكمة - منعقدة في غرفة المشورة - سبق أن قررت بجلسة بعدم قبول الطعن شكلا استنادا الى عدم تقديم التوكيل الذى تقرر الطعن بمقتضاه . وبتاريخ قدم الإستاذ / الحامى طلبا للعدول عن هذا القرار تأسيسا على انه كائن قد أرفق بأوراق الطعن التوكيل رقم لسنة ١٩٩٠ توثيق الذى يخوله حق الطعن نيابة عن المحكوم عليه وأثبت ذلك على وجه ملف الطعن . لما كان ذلك ، وكان البين من أوراق الطعن أن هذا التوكيل لم يكن قد قدم لهذه المحكمة عند نظرها الطعن ، كما خلا وجه ملف الطعن مما يفيد أن التوكيل المشار اليه كان ضمن تلك الأوراق ، فإن طلب الطاعن العدول عن القرار سالف الذكر لا يكون له محل . ولا يشفع له فى ذلك أن يكون قد قدم صورة ضوئية غير رسمية عن التوكيل لانها لاحجية لها فى الإثبات ، ولا ما أثبت على ظهر الطلب المائل من أن أصل التوكيل مرفق بالطعن رقم ... لسنة ٦١ ق ، لأن اجراءات الطعن هى من الإجراءات الشكلية فى الخصومة التى يجب ان تكون مستكملة كافة مقوماتها مما لازمه ان يكون التوكيل معروضا على محكمة النقض للتثبت من استيفاء هذه الإجراءات .

(الطعن ٢٤٢٤٧ لسنة ٦١ ق جلــسة ١٩٩٤/٣/٦)

عدم كفاية تقديم صورة ضوئية غير رسمية من التوكيل مع أوراق الطعن والإشارة الى أن أصل التوكيل مودع فى قضية أخرى . أساس ذلك ؟ .

من حيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بجلسة بعدم قبول الطعن شكلا استنادا الى عدم تقديم التوكيل الذى تم التقرير بالطعن بالنقض بمقتضاه نيابة عن الطاعن . ثم

٧٠٠ م

بتاريخ قدم المحامي الطلب المائل للعدول عن هذا الحكم ونظر الطعن من جديد ، وأقام طلبه على انه كان قد أرفق صورة عرفيه من التوكيل الذى يخول وكيل الطاعن حق الطعن بالنقض نيابة عن المحكوم عليه وأشار فى تقرير الطعن الى أن أصل هذا التوكيل أرفق بأوراق الطعن الرقيم لسنة ١٩٩١ (تتابع) المرفوع عن الحكم الصادر ضد الطاعن ذاته فى الجنحة رقم جنح مستأنف المنصورة - التى قيدت فيما بعد برقم لسنة ٦١ ق - لما كان ذلك . وكان الأصل فى نظام التقاضى انه متى صدر الحكم فى الدعوى خرجت من حوزة المحكمة لاستنفادها ولايتها القضائية ، وإمتنع عليها العودة الى نظرها من جديد أما ما استثنته محكمة النقض - خروجها على هذا الأصل من العدول عن بعض أحكامها فى خصوص شكل الطعن مراعاة منها لمقتضيات العدالة وحتى لا يضر الطاعن بسبب لا دخل لإرادته فيه فهو من قبيل الإستثناء الذى يجب قصره فى نطاق ما استثنى من أجله وعدم التوسع فيه . لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه يشترط - كى تعدل عن حكم أصدرته - أن يكون الحكم فيما قضى به قد قام على عدم استيفاء اجراءات الطعن المقررة قانونا . ثم يثبت من بعد أن تلك الإجراءات كافة كانت قد استوفيت ببدايتها لم تعرض كاملة على المحكمة عند نظرها الطعن وذلك لأسباب لادخل لإرادة الطاعن فيها . وإذ كان الطاعن لا يجادل بل أنه يسلم فى طلبه بأن سند التوكيل المثلث لصفة من قرر بالطعن لم يكن قد قدم لهذه المحكمة عند نظرها الطعن بجلسة ، فإن طلبه العدول عن الحكم الذى أصدرته بتلك الجلسة بعدم قبول الطعن شكلا لا يكون له محل ولا يشفع له فى ذلك أن يكون قد قدم مع أوراق الطعن

٧٠٠ م

صورة ضوئية غير رسمية من التوكيل ولا ما أشار اليه من أن أصل التوكيل مودع في قضية أخرى مادام انه لم يقدم مع أوراق هذا الطعن - حتى تاريخ نظره والحكم فيه دليلا رسميا يثبت صفة من قرر بالطعن بالنقض نيابة عن المحكوم ضده وذلك لما هو مقرر من أن إجراءات الطعن هي من الإجراءات الشكلية في الخصومة التي يجب ان تكون مستكملة كافة مقوماتها ومن أن التقرير بالطعن بطريق النقض هو من شأن المحكوم ضده وليس لأحد أن ينوب عنه في مباشرته إلا إذا كان موكلًا منه توكيلا يخوله هذا الحق الأمر الذي يتعين معه أن يكون التوكيل معروضا على محكمة النقض عند نظرها للثبوت من استيفاء اجراءات الطعن . لما كان ما تقدم ، فإن الطعن يكون على غير أساس متعين الرفض .

(الطعن ٨٩٥٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٩٤)

وكاله . عدم جواز تصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم . الإستثناء . إنكار صاحب الشأن وكالة وكيله . حضور المطعون ضدها الثانية في الدعوى بمدافع لم يعترض على وكالة المطعون ضده الأول عنها في إبرام الإتفاق بينه بصفته وكيلًا عنه وبين الشركة الطاعنة وعدم النعي على الإتفاق بشئ . خطأ الحكم القاضى بعدم الإعتداد بهذا الإتفاق لعدم تقديم سند الوكالة المبيح له .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز ان تصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم إلا إذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيله وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك ولم يعتد بالإتفاق المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده الأول بصفته وكيلًا عن زوجته

٧٠٠ م

لعدم تقديمه سند الوكالة للوقوف على مدى سعته رغم ان المطعون ضدها الثانية مثلت في الدعوى بمدافع عنها لم يعترض على وكالة زوجها عنها في إبرام الإتفاق ولم ينع عليه بشئ فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٦٧٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٤٦٠)

حيث أنه من المقرر أنه يتعين على الطاعن أن يودع قلم كتاب المحكمة وقت تقديم صحيفة الطعن سند توكيل الخامي الذي رفع الطعن حتى تتحقق المحكمة من صحة قيام هذه الوكالة وتقف على حدودها وما إذا كانت تبيح للمحامى الطعن بالنقض وإلا كان الطعن غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخامي رافع الطعن أودع مع صحيفته التوكيل الخاص رقم ٢٥٥٥ لسنة ١٩٩٠ توثيق فارسكور الصادر له من الخامي بصفته وكيلًا عن الوكيله عن الطاعنه بالتوكيل رقم لسنة ١٩٨١ توثيق فارسكور إلا أنه لم يودع هذا التوكيل الأخير أو صورة رسمية منه وحتى حجز الطعن للحكم ، وكان لايعنى عن تقديم هذا التوكيل مجرد ذكر رقمه إذ أن تقديمه واجب حتى تتحقق المحكمة من وجوده واستبانته ماإذا كانت هذه الوكالة تشمل الإذن فى توكيل الخامين فى الطعن بالنقض ، ومن ثم يكون الطعن غير مقبول .

(الطعن ٣٠٧٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩/١/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٧٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ٣١/٣/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

(١) الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكيل صفة الا في أعمال الادارة .

(٢) ويعد من أعمال الادارة الايجار اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون . ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الادارة كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذي يسرع اليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠١ ليبي و ٦٦٧ سوري و ٩٣١ عراقي و ٧٧٦ لبناني و ٧٠١ كويتي و ٨٣٧ أردني .

أحكام القضاء:

ان كانت النيابة واردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل فيه الانابة ، فانه حسبما تقضى الفقرة الأولى من المادة ٧٠١ من القانون المدني لا تخول الحارس صفة الا في اعمال الادارة وما يستتبع ذلك من حق التقاضى فيما ينشأ عن هذه الأعمال من منازعات .

(نقض جلسة ٢٧/٥/١٩٦٥ س ١٦ مج فني مدني ص ٦٣٤)

م ٧٠١

تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض الباقيين . وكالة ضمنيه - عنهم فى إدارة المال الشائع وكالة عامة بالإدارة . نفاذ الأعمال التى تصدر منه فى حق باقى الشركاء سواء كانت أعمالاً مادية أو تصرفات قانونية تقتضيها الإدارة كبيع المحصول الناتج من الأرض وقبض الثمن .

لما كانت المادة ٨٢٨/٣ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص ان تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لادارة المال الشائع من باقى الشركاء . ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى ادارة المال الشائع ادارة معتادة فتنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقيين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الادارة مما يعتبر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٧٠١/٢ من القانون المدنى وكيلا عن باقى الشركاء وكالة عامة بالادارة وهى تشمل بيع الشريك للمحصول الناتج من الأرض الزراعية المشتركة وقبض الثمن بوصفه تصرفا تقتضيه الادارة .

ويجوز تأسيسا على المادتين ٨٢٨/٣ و ٧٠١/٢ من القانون المدنى للشريك فى علاقته بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهم المشتركة ان يثبت فى حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف منه بوصفه من أعمال الادارة وذلك بجمع الطرق ومنها البيئة والقرائن على أساس ان هذا التصرف يعتبر بالنسبة له بمثابة واقعة مادية .

(الطعن ٣٢٠ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٨/١١/١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٢٠٦)

٧٠١ م

التعرف على مدى سعة الوكالة . وجوب الرجوع فيه إلى عبارة التوكيل وملايسات صدوره وظروف الدعوى . لا عبرة بتمسك الموكل قبل الغير بأسباب تتعلق بشكل التوكيل إلا أن يكون العمل مما يتطلب شكلاً معيناً .

المناط في التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للتوكيل اجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات ، يتحدد بالرجوع الى عبارة التوكيل ذاته ، وما جرت به نصوصه والى الملايسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى . ولا عبره فى هذا الخصوص بما قد يتمسك به الموكل قبل الغير الذى تعامل مع الوكيل من أسباب تتعلق بالشكل الذى أفرغ فيه التوكيل أو بالجهة التى تم توثيقه أمامها الا اذا كان العمل الذى صدر التوكيل من أجله يتطلب شكلاً معيناً ، فيتعين عندئذ ان يتخذ التوكيل هذا الشكل .

ان تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيراً لمضمونها ، مما يضطلع به قاضى الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض ، مادام هذا التفسير يقع على توكيل لم يتم الغاؤه ، ومما تحتمله عبارته بغير مسخ .

(الطعن ٤١٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٦ - ٢١ ص ٧)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة م ١/٧٠١ مدنى . أثره .
لتولى إدارة المال الشائع حق تأجيريه اتساع سلطته لحق التقاضى فيما قد ينشأ عنه .

م ٧٠١

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدني قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ومن ثم فإن الإيجار المال الشائع يدخل في سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل في سلطته تبعاً لذلك حق التقاضي فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصبح أن يكون مدعياً أو مدعياً عليه فيها .

(الطعن ٧٦٦ لسنة ٤٠٤ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٣٤)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة - تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين - أثره - اعتباره وكيلاً عنهم تنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه .

الإيجار عمل من أعمال الإدارة يتسع له حق تأجيله وحق التقاضي فيما قد ينشأ عنه وأن الشريك الذي يتولى عملاً من تلك الأعمال - دون اعتراض من الباقين - يعتبر وكيلاً عنهم وتنفيذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه - ومن ثم تكون شهادة الشاهد الشريك في الملكية قد نزلت منزلة شهادة الخصم الذي باشر الدعوى من حيث جواز قبولها أو ردّها في صدد دعوى الإخلاء التي يرفعها الشريك الآخر - فلا يجوز قبولها كدليل على خصمهما وهو ما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية التي لا تقبل شهادة الشريك لشريكه فيما هو من شركتهما لأنه يكون - شاهداً لنفسه في النقص .

(الطعن ٨٢١ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٧٨)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة . م ٧٠١ / ٢ مدني . أثره . متولى إدارة المال الشائع حق تأجيله وطلب إخلائه . اتساع سلطته لحق التقاضي فيما قد ينشأ عنه من منازعات .

م ٧٠١

إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدني قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ، ومن ثم فإن إيجار المال الشائع وطلب إخلاء المين المؤجرة يدخل فى سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل فى سلطته - تبعا لذلك - حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات .

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠/١١/١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦٠)

إتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع اعتباره صاحب الشأن فى الإدارة.

(الطعن ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٠/١/١٩٩١ س ٤٢ ص ٢٤٥)

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠/١١/١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة . م ٢/٧٠١ مدنى . أثره .
لمتولى إدارة المال الشائع حق تأجيريه وطلب إخلائه . اتساع سلطته
لحق التقاضى فيما قد ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات .

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠/١١/١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦)

(١) لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة ، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والافرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء .

(٢) والوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، الا اذا كان العمل من التبرعات .

(٣) والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة الا في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٢ لىبى و ٦٦٨ سورى و ٩٣١ عراقى و ٧٧٧ لبنانى و ٥٧٧ سودانى و ١١٢٠ تونسى و ٧٠٢ كويتى و ٨٣٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

أما أعمال التصرف فلا يصح ان تكون محلا الا لوكالة خاصة لخطورتها فلا يصح ان يوكل شخص آخر توكيلا عاما في جميع أعمال التصرفات دون ان يخصص اعمالا معينة منها فان خصص اقتصرت الوكالة على ما خصص ولا تتناول غير ذلك من

م ٧٠٢

أعمال التصرفات كما اذا وكل شخص آخر فى بيع ماله وفسى التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات فلا تتناول الوكالة فى هذه الحالة الا البيع دون غيره ، على ان التوكيل فى البيع يتناول ما يقتضيه البيع من أمور تابعة له وفقا لطبيعته وللعرف الجارى فيجوز للتوكيل فى البيع ان يقبض الثمن وأن يسلم المبيع .

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة ضرورة الوكالة الخاصة فى كل عمل ليس من أعمال الادارة وعلى وجه الخصوص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء .

وحسب صريح الفقرة الثانية فان الوكالة الخاصة هى نوع من أنواع الاعمال القانونية تصح حتى ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان هذا العمل من أعمال التبرعات .

وتؤكد محكمة النقض على هذا المعنى فى حكم لها (بأن الوكالة الخاصة تصح فى نوع معين من الاعمال القانونية ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات فإن كانت الوكالة الخاصة فيه لاتصح الا اذا كان المال محل التبرع معيناً على وجه التخصيص .

(نقض ٨ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٣ ص ٩٧٧)

وتصح الوكالة الخاصة فى أعمال الادارة . (١)

(١) راجع الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ٥٦٢ وما بعدها .

م ٧٠٢

ويعين التوكيل عملا من أعمال الادارة أو طائفة من هذه الاعمال تقتصر الوكالة عليها .

ولا يشترط فى الوكالة الخاصة فى أعمال الادارة كما لا يشترط فى الوكالة الخاصة فى المعاولات تحديد الغل الذى يقع عليه العمل .

والوكالة الخاصة سواء كانت فى التبرع أو التصرف أو الادارة يعين عدم التوسع فى تفسيرها وهذا ما تحدده الفقرة الثالثة ان الوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة الا فى مباشرة الامور المحددة فيها

وعبء اثبات الوكالة يقع على عاتق من يدعيها فاذا احتج الوكيل على الموكل بالوكالة كاد على الوكيل اثباتها .

والوكالة الصريحة اما ان تكون مكتوبة وهذه يسهل اثباتها واما ان تكون شفوية ويجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات

أحكام القضاء :

يشترط وجود وكالة خاصة للمرافعة أمام القضاء - لا يكفى القول بقيام الفضالة اذا لم تتوافر هذه الوكالة الخاصة .

اشترط المشرع فى المادة ٧٠٢ من القانون المدنى وجود وكالة خاصة للمرافعة أمام القضاء ولم يكتف بالوكالة العامة ، ومن ثم فلا يكفى القول بقيام فضالة فى التقاضى اذا لم تتوافر هذه الوكالة الخاصة . واذ كانت لجنة الطعن تختص بالفصل فى خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فانه لا يكفى لاعتبار الخصومة قائمة أمامها تمثيل الممول فيها بطريق الفضالة .

(الطعن ٣١٦ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٣ س ١٤ ص ٨٢٩)

حق التقاضى يغير المرافعة أمام القضاء .

حق التقاضى غير المرافعة أمام القضاء، وحق التقاضى رخصة لكل فرد فى الالتجاء الى القضاء أما المرافعة أمام القضاء التى تستلزم وكالة خاصة - وفقا للمادة ١/٧٠٢ من القانون المدنى - فهى النيابة فى الخصومة للدفاع أمام القضاء وقد اختص بها المشرع أشخاصا معينين حسبما تقضى المادة ٢٥ من قانون المحاماه.

(الطعن ٣٠٨ لسنة ٣٠ ق جلسة ٢٧/٥/١٩٦٥ س ١٦ ص ٦٣٣)

الوكالة الخاصة فى نوع معين من الأعمال القانونية لا تجعل للوكيل صفة الا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى وذلك على ما تقضى به المادة ٣/٧٠٢ من القانون المدنى .

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ١/٢/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٣٢)

إقرار الوكيل بحق للغير قبل الموكل يستلزم وكالة خاصة أو وكالة عامة تتضمن تعويضه صراحة بإجراء هذا التصرف .

مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى انه اذا كان الاتفاق بين الوكيل والغير منظويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق للموكل أو الاقرار بحق قبله للغير ، فانه يجب عندئذ ان يكون لدى الوكيل وكالة خاصة تخول له هذا التصرف القانونى أو وكالة عامه ينص فيها صراحة على تفويضه بإجراء التصرف المذكور . عبء اثبات الوكالة يقع على من يدعيها . فاذا احتج الغير على الموكل بالوكالة ليرجع عليه بآثار التصرف القانونى الذى عقده مع الوكيل كان على الغير ان يثبت الوكالة ومداها وأن الوكيل قد تصرف فى نطاقها

م ٧٠٢

حتى يستطيع الزام الموكل بهذا التصرف اذ الوكيل لا تكون له صفة الوكالة عن الموكل اذا عمل باسم هذا الأخير وجاوز حدود الوكالة ، ويشترط في اقرار الموكل لما يباشره الوكيل خارجا عن حدود توكيله ان يكون المقرر عالما بأن التصرف الذى يقره خارج عن حدود الوكالة وأنه قد أقره قاصدا اضافة أثره الى نفسه .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٥/٥/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٧٨٤)

عدم إنكار الخصم أمام محكمة الاستئناف وكالة المحامى الحاضر معه . عدم جواز انكارها أمام محكمة النقض .

إذا كان الخصم مع حضوره بنفسه فى بعض الجلسات أمام محكمة الاستئناف لم ينكر أمام تلك المحكمة وكالة المحامى الحاضر معه فى المرافعة عنه أمام القضاء ، فإنه لا يقبل منه بعد ذلك ان ينكر هذه الوكالة لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٢٨٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٢١)

وجوب ايداع التوكيل الصادر من وكيل الطاعن الى المحامى المقرر بالطعن وإلا كان الطعن غير مقبول .

إذ كان البين من مراجعة التوكيل المقدم بملف الطعن انه غير صادر من الطاعن الى المحامى المقرر بالطعن بل صدر الى هذا الأخير من وكيل الطاعن ، وكان هذا التوكيل الأخير لم يودع بملف الطعن حتى تستطيع محكمة النقض التعرف على حدود وكالة وكيل الطاعن ، وما اذا كانت تشمل الاذن فى توكيل المحامين فى الطعن بالنقض أم لا تشمل هذا الاذن فإنه يتعين الحكم بعدم قبول الطعن .

(الطعن ١٣٥ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢/٦/١٩٧٠ س ٢١ ص ٩٦٩)

٧٠٢م

سلامة الإجراءات التى يتخذها المحامى فى الدعوى ولو قبل صدور التوكيل من صاحب الشأن إلا أن ينكر الأخير توكيله له . قبول المحكمة للمذكرة المقدمة منه . صحيح .

مباشرة المحامى للدعوى بتكليف من ذوى الشأن قبل صدور توكيل له منهم بذلك ، لا يؤثر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى سلامة الاجراءات التى يتخذها فيها ، الا اذا أنكر صاحب الشأن توكيله لذلك المحامى - لما كان ذلك فانه لا تترتب على محكمة أول درجة ان هى عولت على المذكرة المقدمة لها من المطعون ضده أثناء حجز القضية للحكم

(الطعن ١٩١ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٠/ ١١ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٢٥)

الأصل ان يتم تسليم الأوراق المطلوب اعلانها الى الشخص نفسه أو فى موطنه الأسمى ، ويجوز تسليمها فى الوطن المختار فى الأحوال التى بينها القانون وصدر توكيل من أحد الخصوم لمن وكله من المحامين بمقتضى توكيل عام أو خاص ، يجعل موطن الوكيل معتبرا فى اعلان الأوراق اللازمة فى درجة التقاضى الموكل هو فيها .

(نقض جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٣٩٣)

يجب ان يكون تقرير الطعن بالنقض موقعا من محام موكل عن الطاعن ، وهو اجراء جوهرى يترتب على اغفاله بطلان الطعن . واذا كان تقرير الطعن موقعا من محام لم تثبت وكالته من الطاعن فان الطعن يكون باطلا .

(نقض جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٥٣٠)

م ٧٠٢

إذا كان يبين من أوراق الطعن ان الأستاذ.....
اغامى قرر بالطعن عن الطاعن الأول عن نفسه وبصفته وكيلًا عن
الطاعنة الثانية ، ولم يقدم التوكيل الصادر الى موكله من الطاعنة
الثانية حتى حجزت الدعوى للحكم . وكان لا يغنى عن تقديم
هذا التوكيل مجرد ذكر رقمه فى التوكيل الصادر من الطاعن
الأول الى محاميه ، اذ ان تقديم التوكيل واجب حتى تتحقق
الحكمة من وجوده وتستطيع معرفة حدود هذه الوكالة ، وما اذا
كانت تشمل الاذن للطاعن الأول فى توكيل المحامين فى الطعن
بطريق النقض، فان الطعن يكون غير مقبول بالنسبة للطاعنة
الثانية للتقرير به من غير ذى صفة .

(نقض جلسة ٨/٤/١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٦٧٦)

الوكالة الخاصة فى المعاوضات . عدم وجوب بيان
العقارات محل التصرف على وجه التحديد فى التوكيل . مثال
فى توكيل بالشراء فى التنفيذ العقارى .

النص فى المادة ٢/٧٠٢ من القانون المدنى على أن الوكالة
الخاصة فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم
يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من
التبرعات يدل على أن الوكالة الخاصة فى المعاوضات يصح ان
تصدر دون تحديد محل التصرف، ولما كان التوكيل الصادر من
المطعون عليها الأولى لخاميتها ينص على أن له ان يشتري لذمتها
العقار المطلوب بيعه ، فانه يخوله صفة فى أن يشتري عنها
الأطيان موضوع التنفيذ عملا بالمادة ٢/٧٠٢ السالف ذكرها دون
حاجة الى أن يعين فيه على وجه التحديد بيان هذه العقارات
التي انصب عليها التصرف لما كان ذلك فان النعى على الحكم

م ٧٠٢

المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون لرفض دفاع الطاعة من أن التوكيل لم يكن يخول الوكيل شراء العقار بجلسة المراء لأن عبارته غامضة ولا تتضمن تحديدا لموضوعه يكون على غير أساس.

(الطعن ٣٧١ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٢ / ١٠ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١١٥٣)

طلب الوكيل ايقاع البيع على موكله . استلزامه وكالة خاصة . م ٧٠٢ مدنى . تجاوز الوكيل حدود وكالته العامة . أثره . مثال بشأن إجراءات تنفيذ عقارى .

لئن كان طلب الوكيل ايقاع البيع على موكله يستلزم وكالة خاصة تبيح له ذلك اعمالا لنص المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ، الا أنه اذا تجاوز الوكيل حدود وكالته العامة ، وأبرم تصرفا فان هذا التصرف يكون موقوفا على اجازة الموكل ، فان اقره اعتبر نافذا فى حقه من وقت ابرامه . واذا كان المطعون ضدهم قد أجازوا تصرف المحامى الذى كان يباشر عنهم اجراءات التنفيذ العقارى ، وطلب ايقاع البيع عليهم رغم ان وكالته كانت قاصرة على مباشرة الأعمال القضائية ، فان اجازتهم اللاحقة لهذا التصرف تعتبر فى حكم الوكالة السابقة ، ويضحي التصرف صحيحا ونافذا فى حقهم، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون وتفسيره يكون غير صحيح .

(الطعن ٤٨٥ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٢٩٢)

وكالة المحامى . إنقضاؤها بأسباب انقضاء الوكالة العادية وأخصها انتهاء العمل الموكل فيه . الإستناد إلى المادة ٧٠٢ / ٣

م ٧٠٢

مدنى فى القول بقيام عرف يقضى بأن وكالة المحامى لا تنتهى إلا بالغاء التوكيل وعلم المحامى بهذا الإلغاء . لا محل له .

وكالة المحامى تنقضى بأسباب انقضاء الوكالة العادية ، وأخصها انتهاء العمل الموكل فيه ، لأنه بعد انتهاء العمل لا يصبح للوكالة محل تقوم عليه ولا يبقى الا حق المحامى فى الاتعاب التى لم يقبضها ، ولا وجه للتحدى بهذا العرف - القول بقيام عرف بشأن وكالة المحامى يقضى بأنها لا تنتهى الا بالغاء التوكيل وعلم المحامى بهذا الإلغاء - استنادا الى العرف الجارى الذى نصت عليه المادة ٧٠٢/٣ من التقنين المدنى . ذلك ان مجال تطبيق هذا العرف هو فى تحديد التوابع الضرورية للأمر الموكل فيه ليستمر التوكيل فى الوكالة الخاصة فى مباشرتها باعتبارها متفرعة عن العمل الأصلى ومتصلة به .

(الطعن ١٧١ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٣ س ٢٦ ص ٧٤٤)

الوكالة - نطاقها - استقلال قاضى الموضوع بتقدير مداها ورودها على عمل معين مقتضاه شمولها توابعه ولوازمه الضرورية .

تختلف سعة الوكالة باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل ومؤدى نص المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ان الوكالة الخاصة تحدد بعمل أو أعمال قانونية معينة وترد على أعمال التصرف وأعمال الادارة على السواء وهى وان اقتصرت على عمل معين فهى تشمل كذلك توابعه ولوازمه الضرورية وفقا لطبيعة الأشياء والعرف السارى ، وتحديد مدى الوكالة مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع بما له من السلطة فى تعرف حقيقة ما أراده

م ٧٠٢

العاقدان مستعينا بعبارة التوكيل وبظروف الدعوى وملاساتها طالما كان الاستخلاص سائغا .

(الطعن ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢١/٦/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥١٠)

الوكالة الخاصة في التبرعات لا تصح إلا إذ كان المال محل التبرع معيناً على وجه التخصيص في ذات سند التوكيل . م ٧٠٢/٢ مدني . إغفال ذلك مؤداه بطلان التنازل الحاصل من الوكيل .

إبراء المطعون ضده من الأجرة عمل تبرعى بالنسبة للطاعنة صاحبة الحق في إقتضائها دون الوكيل ، مما كان يلزم لإنصراف أثره إليها أن يعين محله على وجه التخصيص في التوكيل الصادر منها عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٧٠٢ من القانون المدني ، والثابت أن الوكيل خلا من هذا التعيين فلا تكون للوكيل سلطة القيام بهذا العمل ، ويكون تنازله عن الأجرة قد وقع باطلا بالنسبة للموكلة « الطاعنة » بعد أن أبرمت مع المطعون ضده عقدي الإيجار بالأجرة المسماه في كل منهما .

(الطعن ١٣٩ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٧/١٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٢٩)

العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع . شرطه . عرض المبلغ على الوكيل غير المفوض بالقبول لا يعد عرضاً حقيقياً الإيداع اللاحق استناداً له غير مبرىء للذمة .

العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع - سواء أكان هذا العرض على يد محضر أو أمام المحكمة وقت المرافعة - هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط

م ٧٠٢

المقررة فى الوفاء المبرىء للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة فى استيفاء الحق . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن عرض المبلغ المذكور فى الجلسة على محامى المطعون ضده فى غيبة موكله ، وإذ كان قبول هذا العرض يعتبر من التصرفات القانونية التى لا يجوز للمحامى مباشرتها إلا إذا كان مفوضاً فيها فى عقد الوكالة ، وكان الثابت من سند وكالة محامى المطعون ضده أنه غير مفوض فى قبول العرض ، فإن هذا العرض يكون قد تم على غير ذى صفة فى استيفاء الحق ويكون الإيداع المشار إليه بسبب النعى غير مسبوق بإجراءات العرض الحقيقى التى يتطلبها القانون مما لا يعتبر وفاءً مبرئاً للذمة .

(الطعن ١٣٨٦ لسنة ٥١ق - جلسة ١٤/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٦٧٩)

الوكالة الخاصة . شرط للمرافعة أمام القضاء إلا أنها ليست شرطاً لازماً لرفع الدعوى ابتداء . للمحكمة إستخلاص الوكالة الضمنية فى رفع الدعوى متى كان سائغاً . مثال .

لئن كان القانون يشترط للمرافعة أمام القضاء وكالة خاصة حسبما تقضى الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ، واختص بها المشرع أشخاصاً معينين واستلزم إثبات هذه الوكالة وفقاً لأحكام قانون المحاماة ، تطبيقاً لنص المادتين ٧٢ ، ٧٣ من قانون المرافعات ، إلا أن الوكالة الخاصة على هذه الصورة ليست شرطاً لازماً لرفع الدعوى إيداعاً ببدء إستعمال الحق فى التقاضى ، بإعتبار هذا الحق رخصة لكل فرد فى الالتجاء إلى القضاء .

(الطعن ٥٩٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ٤/١/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٢٠)

م ٧٠٢

تضمن التوكيل الصادر من المطعون ضدها لخميتها أنه خاص بوكالته عنها في القضية الخاصة بشقة النزاع . انصرافه إلى وكالة الحمamy في النزاع مرافعة وطعنا في جميع مراحل التقاضي .

إذا كان الثابت من التوكيل الصادر من المطعون ضدها لخميتها والمؤرخ / / إنه خاص بوكالته عنها في القضية الخاصة بالشقة محل النزاع فإن عبارات التوكيل على هذا النحو انصرفت إلى عمل معين لعبارة عامة ، ومن ثم فإن تحديد نطاق الوكالة وتقدير مداها ينصرف بطريق اللزوم إلى وكالة الحمamy في النزاع مرافعة وطعنا في جميع مراحل التقاضي التزاما بعبارات الوكالة الواضحة ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الإستئناف ورفض الدفع بطلان الحضور عن المطعون ضدها والمرافعة عنها أمام الإستئناف فإنه يكون قد عمل صحيح القانون .

(الطعن ٢٤٨٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ١ / ٤ س ٤١ ض ١٢٨)

اشتمال عبارة التوكيل على الحق في إتخاذ إجراءات التقاضي والمرافعة أمام المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها ومحاكم الأحوال الشخصية في قضايا الأحوال الشخصية إتساعها لمباشرة القضايا أمام محكمة النقض طعناً وحضوراً .

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يشترط في عبارة التوكيل صيغه خاصة ولا النص فيها صراحة فيها على إجازة الطعن بالنقض في القضايا متى كانت هذه الوكالة مستفادة من أية عبارة واردة فيه تتسع لتشمل الحق في النيابة أمام المحاكم على إختلافها وكان الثابت من أوراق الطعن أن محامي الطاعن قد أودع

٧٠٢ م

عند تقديم صحيفة الطعن التوكيل الصادر من الطاعن لأخيه برقم بتاريخ من كتابة عدل الرياض الثانية بالمملكة العربية السعودية لاتخاذ إجراءات التقاضى والمرافعة أمام المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها ومحاكم الأحوال الشخصية فى قضايا الأحوال الشخصية وله الحق فى توكيل المحامين ، كما قدم التوكيل الصادر من هذا الأخير للأستاذ / الخامى برقم الذى أناب عنه الخامى الذى وقع صحيفة الطعن . لما كان ذلك وكانت عبارة التوكيل الأول تتسع لمباشرة القضايا أمام محكمة النقض طعنأ وحضوراً ومن ثم يكون الطعن مقدما من ذى صفة ويكون الدفع بعدم قبوله غير سديد .

(الطعن ٢٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٠ س ١ ص ١٥٢)

الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء الذى ينطوى على تصرف قانونى . وجوب إستناده إلى توكيل خاص .

مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى والمادة ٧٦ من قانون المرافعات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء منطويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق فإنه يعد عملا من أعمال التصرف التى يتعين أن يصدر بها توكيل خاص أو أن يرد ضمن توكيل عام ينص فيه صراحة على هذا التفويض .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٥ / ١ / ١٩٩٠ س ١ ص ٢٥٨)

العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع . ماهيته - الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين شرطه . أن تتوافر فيه شروط الوفاء المبرىء للذمة ومنها عرض المبلغ على صاحب الصفة فى

٧٠٢ م

أستيفاء الحق . قبول العرض . من التصرفات القانونية التي لا يجوز للمحامى مباشرتها إلا بتفويض فى عقد الوكالة .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط المقررة فى الوفاء المبرىء للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة فى استيفاء الحق . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم عرضوا ١٩٨٥/٧/٢٤ - مبلغ جنيه على محامى الطاعنين كما عرضوا بتاريخ ١٩٨٧/١١/١٥ مبلغ جنيه إلا أنه رفض استلام المبلغين على سند من أنه غير مفوض من الطاعنين فى قبض المبلغ المعروض وإذا كان قبول العرض يعتبر من التصرفات القانونية التى لا يجوز مباشرتها إلا إذا كان مفوضاً فيها فى عقد الوكالة وكان الثابت من سند وكالة محامى الطاعن الأول أنه خلا من تفويض فى قبول العرض كما خلت الأوراق من ثمة ما يفيد وكالته أصلاً عن باقى الطاعنين فإن هذا لا عرض يكون قد تم على غير ذى صفة فى استيفاء الحق ومن ثم فإن الإيداع الحاصل من المطعون عليهم لا يعتبر وفاء مبرئاً للذمة ولا يترتب أثراً ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالإيداع المبني على إجراءات عرض غير قانونية فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٨٠٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٧ س ١ ص ٢٠٢)

تحديد نطاق الوكالة . مناطه . الرجوع إلى عبارة التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى . إعتبار ذلك تفسيراً لمضمون الوكالة . إستقلال محكمة الموضوع به دون رقابة محكمة النقض ما دام هذا التفسير مما تحتمله عباراته .

م ٧٠٢

إلتزام الوكيل حدود الوكالة دون إفراط أو تفريط . «مثال في إيجار بشأن تفسير توكيل عام للتوقيع على العقود أمام الموثق وعدم اشتماله إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار» .

المقرر - في قضاء محكمة النقض - بأن المناط في التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجرائها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد الرجوع إلى عبارات الوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملاحظات التي صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى وأن تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيراً لمضمونها مما يضطلع به قاضى الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض ما دام هذا التفسير مما تحتمله عباراته بغير مسخ ، وأول واجبات الوكيل هو أن ينفذ الوكالة في حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة فإن نقص أو زاد كان بين التفريط والإفراط وكلاهما يكون مسئولاً عنه - لما كان ذلك وكانت عبارات التوكيل رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ عام شريين تتضمن أن الموكل فوض الوكيل فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها والمزايدة فيما نزع ملكيته بناء على طلبه والحكم برسو المزداد وكل ما تستلزمه قضايا نزع الملكية وفى التوقيع عنه على العقود التى تحرر أمام موثق العقود الرسمية بسائر أنواعها من بيع ورهن وبدل وإيجار وكانت هذه العبارات تدل على أن نطاق الوكالة تحدد فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود ولا تخول هذه العبارات الوكيل فى إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار وكان الذى استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند وأوراق الدعوى وفى حدود ما لمحكمة

٧٠٢م

الموضوع من سلطة تحديد نطاق الوكالة فإن النعى بأن الوكالة تبیح الإجاره يكون على غير أساس .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١١/٢/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٥٦٣)

تفويض المطعون ضده محاميه بالتوكيل فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم والحضور أمام الجهات الإدارية ومصالح الشهر العقارى ومصلحة الضرائب وتقديم الطلبات والتوقيع عليها والصلح والإقرار . مفاده . انصراف الوكالة إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على أعمال الموكل أو التصرفات التى أبرمها . عدم تخويلها الوكيل فسخ العقود التى أبرمها الموكل أو التنازل عن الأحكام التى صدرت لصالحه .

إذ كان ذلك وكان الثابت من التوكيل رقم/أ لسنة ١٩٨٧ عام الوايلى الصادر من المطعون ضده لمحاميه أنه فوضه فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها والحضور أمام الجهات الإدارية أياً كانت ومصالح الشهر العقارى وفى الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأموريتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها والصلح والإقرار - فإن عبارات التوكيل على هذا النحو تدل على أن الوكالة فيه قد انصرفت إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات التى أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود دون أن تخول الوكيل فسخ العقود التى أبرمها الموكل أو التنازل عن الأحكام التى صدرت لصالحه .

(الطعن ٣٦٤ ، ١٣٠٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٨/٢/٢٠٠٠)

وحيث إن الطعن أقيم على سببين يعنى الطاعنون بالوجه الأول من السبب الثانى منهما على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع ، والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا فى صحيفة الاستئناف بالدفع بعدم قبول الدعوى رقم لسنة م . ك جنوب القاهرة لرفعها على غير ذى صفة بالنسبة للطاعن الثالث إذ اختصمت الطاعنة الأولى فيها بصفتها وليه عليه رغم بلوغه سن الرشد مما كان يتعين معه اختصاصه بشخصه ، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفع مما يعيبه ويستوجب نقضه

وحيث إن هذا النعى فى غير محله ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة إن استمرار الولى فى تمثيل القاصر فى الخصومة بعد إنتهاء ولايته عليه ودون إعتراض منه أو تنبيه المحكمة إلى زوال صفة من يمثله يعتبر صحيحا منتجا لآثاره القانونية لأن تمثيله فى هذه الحالة يستند إلى نيابة إتفاقية بعد أن كانت قانونية ذلك أن المادة ١٣٠ ١ من قانون المرافعات تنص على أنه « ينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهليه الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين » ومفاد ذلك أن مجرد وفاة الخصم أو فقده أهلية الخصومة يترتب عليه بذاته إنقطاع سير الخصومة أما بلوغ الخصم سن الرشد فإنه لا يؤدى بذاته إلى إنقطاع سير الخصومة إنما يحصل هذا الإنقطاع بسبب ما يترتب على البلوغ من زوال صفة من كان يباشر الخصومة نيابة عن القاصر ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى رقم ... لسنة مدنى كلى جنوب القاهرة أن المطعون ضده الأول إختصم فيها الطاعنة الأولى أمام محكمة أول درجة عن نفسها وبصفتها وليه طبيعية على الطاعن

م ٧٠٢

الثالث الذى بلغ سن الرشد ، وإذ لم ينبه الطاعنان الأولى والثالث المحكمة إلى التغيير الذى طرأ على حالة هذا الأخير وحتى صدر الحكم فى الدعوى فإن تمثيل الطاعنة الأولى لإبنتها الطاعن الثالث فى الدعوى يكون بقبوله ورضائه ويبقى هذا التمثيل منتجاً لكل آثاره القانونية ويكون الحكم الصادر فى الدعوى كما لو كان القاصر مختصماً بشخصه بعد بلوغه ، وبالتالي فإن النعى على الحكم المطعون فيه إغفاله الرد على الدفع المشار إليه يكون غير منتج ويضحي بذلك على غير أساس .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون - من باقى أوجه الطعن - على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا فى صحيفة الإستئناف بطلب إلغاء الحكم المستأنف وإعتبارهم مستأجرين للعين محل النزاع وإلزام المطعون ضده الثانى بتحرير عقد إيجار لهم عنهم ورفض الدعوى رقم لسنة م.ك جنوب القاهرة ، وإذ مثل المطعون ضده الأول بوكيل بجلسة ٢١/١١/١٩٩١ أمام محكمة الإستئناف قرر بتسليمه بالطلبات الواردة بصحيفة الإستئناف وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الإقرار ويعمل أثره فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز للمستأجر وفقاً لنص المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ « بشأن إيجار الأماكن » إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ، كما أن من المقرر أن الأصل فى الإقرار هو أنه إقرار شخص بواقعة من شأنها أن تنتج ضده آثاراً قانونية بحيث تصبح فى غير حاجة إلى

م ٧٠٢

الإثبات وبحسم النزاع فى شأنها ، وأن الإقرار القضائى يمكن أن يكون شفهياً يديه الخصم من نفسه أمام القضاء أو يكون كتابة فى مذكرة مقدمه منه أثناء سير الدعوى وهو بهذه المثابة يكون حجة قاطعة على المقر ، وكان إقرار الوكيل فى حدود وكالته حجة على موكله وينصرف أثره إليه ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين قد أقاموا استئنافهم بطلب الحكم بإلغاء الحكم المستأنف واعتبارهم مستأجرين للعين محل النزاع وإلزام المطعون ضده الثانى بتحرير عقد إيجار لهم منها ورفض الدعوى رقم سنة مدنى كلى جنوب القاهرة ، وإذ كان الثابت بمحضرى جلستى ١٩٩١/١١/٢١ و ١٩٩٢/٣/٢٥ أمام محكمة الإستئناف أن المطعون ضده الأول مثل بوكيل عنه سلم للطاعنين بالطلبات السواردة بصحيفة الإستئناف وأن هذا التوكيل - وعلى ما جاء بالمحضر الأول - يبيح للوكيل الإقرار والصلح ، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه - لهذا الإقرار وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة الذى أقام قضاءه على ما إطمأن إليه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول فإنه يكون قد خالف القانون مشوباً بالقصور فى التسبب بما يوجب نقضه لهذا الوجه.

(الطعن ٥٠٠٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٤/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

أعمال التصرف . لا يصح أن تكون محلاً إلا لو كالة خاصة . وجوب تعيين التصرف تعييناً نافياً لكل جهالة . سبيله . تحديد نوع العمل القانونى الذى خول الوكيل سلطة مباشرته . عدم اشتراط تخصيص العمل بمال بذاته من أموال الموكل . الاستثناء . أعمال التبرع . وجوب تخصيص الوكالة

م ٧٠٢

فى الحالة الأخيرة فى نوع التصرف ومحلّه بتعين المال الذى
يرد عليه العمل القانونى . مؤداه . الوكالة التى تخول
الوكيل سلطة مباشرة جميع أعمال التصرف دون تخصيص .
بطلانها وعدم ترتيبها أثراً أو التزاماً فى ذمة الموكل . م ٧٠٢
مدنى .

إن النص فى المادة ٧٠٢ من القانون المدنى على أن
" ١- لابد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الإدارة ،
وبوجه خاص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار
والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء ٢- والوكالة الخاصة
فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين
محل هذا العمل على وجه التخصيص ، إلا إذا كان العمل من
التبرعات . ٣- والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا فى
مباشرة الأمور المحددة فيها ، وما تقتضيه هذه الأمور من توافيق
ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى . يدل على أن أعمال
التصرف لا يصح أن تكون محلاً إلا لوكالة خاصة ، وأن التصرف
محل هذه الوكالة الخاصة يجب أن يعين تعييناً نافياً لكل جهالة
بتحديد نوع العمل الذى خول الوكيل سلطة مباشرته ولو لم
يخصص بمال بذاته من أموال الموكل إلا إذا كان العمل من أعمال
التبرع فيلزم فى هذه الحالة أن تخصص الوكالة ليس فى نوع
التصرف وحده ولكن فى محلّه أيضاً ، أى بتعيين المال الذى يرد
عليه العمل القانونى ، ومن ثم فإن الوكالة التى تخول الوكيل
سلطة مباشرة جميع أعمال التصرف دون تخصيص تقع باطلة
لا تنتج أثراً ولا ترتب التزاماً فى ذمة الموكل .

(الطعن رقم ٢٥٠٧ لسنة ٧١ ق - ٢٨ / ٥ / ٢٠٠٢ لم ينشر بعد)

وحيث ان هذا النعى غير سديد ، ذلك ان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان ثبوت الوكالة الاتفاقية أمر موضوعى يتوقف على فهم محكمة الموضوع للواقعة متى كان استخلاصها سائغا وله سند من أوراق الدعوى ، وتختلف سعة الوكالة باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل واذا اقتضت الوكالة على عمل معين شملت كذلك توابعه ولوازمه الضرورية وفقا لطبيعة الاشياء والعرف السارى ، وبيان مدى الوكالة وما قصده المتعاقدان منها مسألة واقع يحدده قاضى الموضوع بما له من سلطة فى تعرف حقيقة ما أراده العاقدان مستعينا بعبارات التوكيل وبظروف الدعوى وملابساتها متى كان استخلاصه سائغا يؤدى الى ما انتهى اليه ، كما ان استخلاص توافر الصفة فى الدعوى هو من قبيل فهم الواقع فيها يستقل به قاضى الموضوع وبحسبه ان يبين الحقيقة التى اقتنع بها وان يقيم قضاءه على أسباب تكفى لحمله ، وكان الثابت من وثيقة التأمين سند الدعوى الصادرة عن شركة التأمين الاجنبية ان المعاينة يجب ان يوافق عليها الطاعن بصفته وان تدفع المطالبات بمعرفته أيضا وقد ثبت من تقرير الخبير انه تم اجراء المعاينة بمعرفة الجهة المتفق عليها (الطاعن) وإذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه - مؤيدا فى ذلك الحكم الابتدائى - قد استخلص مما تقدم على نحو ما أورده بمدوناته ان الشركة الطاعنة وكيلة عن شركة التأمين الاجنبية (المطعون ضده الثانى) فى المعاينة وسداد المطالبات للعملاء فى مصر الذين يحق لهم مطالبتها بهذه الصفة وانه تم اجراء المعاينة بمعرفة الطاعن وكان هذا الاستخلاص سائغا له معينه الثابت من الاوراق ويكفى

٧٠٢ م

لحمل قضاء الحكم المطعون فيه ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٥١٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ١ / ٢٠٠٣ لم ينشربعد)

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بصفته على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول انه تمسك امام محكمة الاستئناف بدفاع مؤداه ان وكالة مورثى المطعون ضدهم الثمانية الاول للمطعون ضده التاسع فى بيع اطيان النزاع محل عقد الوكالة لمن يشاء وطبقا لما يراه من شروط والتوقيع على عقد البيع الابتدائى وانهاء جميع اجراءات الشهر مما مؤداه ان عقد الوكالة الذى تم التصرف على أساسه قد انعقد لصالح الغير وهو المشتري الذى تعلق حقه بالارض المباعة بما مفاده ان عقد الوكالة لاينتهى فى هذه الحالة الا بإنهاء العمل الذى وكل الوكيل فيه وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ايرادا وردا رغم جوهريته ومن شأنه ان صح ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى سديد ، ذلك انه لما كان للعاقدين ان يتفقا على ان تستمر الوكالة رغم وفاة أحدهما على ان تنتقل التزامات المتوفى الى ورثته ، وهذا الاتفاق كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا ولقاضى الموضوع استخلاص الاتفاق الضمنى من ظروف العقد وشروطه بأن تكون الوكالة لمصلحة الموكل والغير مثلا . لما كان ذلك ، وكان اغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهت اليها المحكمة إذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى

م ٧٠٢

أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى بطلانه وإذ كان الثابت من الأوراق ان الطاعن بصفته تمسك بالمذكرة المقدمة منه أمام محكمة الاستئناف ابان فترة حجب الدعوى للحكم بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠١ بهذا الدفاع المبين بوجه النعى الا ان الحكم المطعون فيه التفت عنه ولم يعرض له ايرادا وردا بما يقسطه حقه من البحث والتمحيص رغم جوهريته ومن شأنه لو صح ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون معيبا بالقصور المبطل بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب أوجه الطعن على ان يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن ٢٥٩٥ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٨/٥/٢٠٠٣ لم ينشريعده)

م ٧٠٣

٢ - آثار الوكالة

مادة ٧٠٣

(١) الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون ان يجاوز حدودها المرسومة .

(٢) على أن له ان يخرج عن هذه الحدود متى كان من المستحيل عليه اخطار الموكل سلفا وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان الا ليوافق على هذا التصرف . وعلى الوكيل فى هذه الحالة ان يبادر ببلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٣ لىبى و ٦٦٩ سورى و ٩٢٣ عراقى و ٥٧٨ سودانى و ٧٧٩ لبنانى و ١١٢١ تونسى و ٧٠٤ كويتى و ٨٤٠ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

فأول واجبات الوكيل هو ان ينفذ الوكالة فى حدودها المرسومة أى أن يقوم بالعمل أو الأعمال القانونية التى وكل فيها وما يتبع ذلك من أعمال مادية ملحقة دون نقص أو زيادة ، فان نقص أو زاد كان بين التفريط والافراط وكلاهما يكون مسئولا عنه ، على أنه يجوز له أن ينقص أو يزيد وأن يعدل بوجه عام فى حدود الوكالة مع بقاءه وكىلا وذلك بشرطين:

م ٧٠٣

(أ) ان تكون الظروف بحيث يفترض معها ان الموكل كان يوافق على هذا التصرف كما اذا وكل فى بيع قدر معين من الأرض فتهيأت له صفقة رابحة وباع قدرا أكبر أو وكل فى الاقتراض بتأمين هو كفالة شخصية فأقرض بتأمين هو رهن رسمى .
واذا قام نزاع بين الوكيل والموكل فى تحقق هذا الشرط كان الأمر محلا لتقدير القاضى .

(ب) ان يستحيل على الوكيل اخطار الموكل مقدما بتصرفه ويترك تقدير هذا أيضا للقاضى .

الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة بيان آثار الوكالة وآثار الوكالة بين المتعاقدين توجز فى ان الوكالة تنشئ التزامات فى جانب الوكيل واخرى فى جانب الموكل .

التزامات الوكالة فى جانب الوكيل :

١ . تنفيذ الوكالة فى حدودها المرسومه .

٢ . بذل العناية الواجبة فى تنفيذ الوكالة .

أحكام القضاء :

التعرف على مدى سعة الوكالة . وجوب الرجوع فيه الى عبارة التوكيل وملابسات صدور وظروف الدعوى . لاعتبرة بتمسك الموكل قبل الغير بأسباب تتعلق بشكل التوكيل إلا أن يكون العمل مما يتطلب شكلاً معيناً .

م ٧٠٣

المناطق في التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل اجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع الى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه والى الملابس التي صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى ، ولا عبرة في هذا الخصوص بما قد يتمسك به الموكل قبل الغير الذي تعامل مع الوكيل من أسباب تتعلق بالشكل الذي أفرغ فيه التوكيل أو بالجهة التي تم توثيقه أمامها الا اذا كان العمل الذي صدر التوكيل من أجله يتطلب شكلا معينا فيتعين عندئذ ان يتخذ التوكيل هذا الشكل .

(الطعن ١٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٦ ص ٢١)

المحضر أو غيره ممن يباشر إجراءات التنفيذ الجبري .
وكلاء عن طالب التنفيذ في توجيه الإجراءات . م ٧ من قانون المرافعات السابق . مساءلة طالب التنفيذ مسئولية مباشرة عما يصيب الغير من ضرر .

مفاد نص المادة السابعة من قانون المرافعات السابق والمادة ١٤ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع ائمال التجارية ورهنها ، مرتبطين ان المحضر الذي يباشر التنفيذ أو غيره ممن أجاز القانون ان يجرى التنفيذ الجبري بواسطتهم ، انما يقومون بذلك التنفيذ بناء على توجيه من الخصوم لهذه الاجراءات ، فإذا ما عين الخصوم اجراءات التنفيذ التي يطلبون اتخاذها ، اعتبر المحضر أو من يباشر اجراء التنفيذ الجبري ممن أجاز لهم القانون ذلك ، وكلاء عن طالب التنفيذ الذي يسأل مسئولية مباشرة عن توجيه هذه الاجراءات فيما لو ترتب على ذلك الاضرار بالغير .

(الطعن ٥٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٤ ص ٢١)

م ٧٠٣

جواز ابرام الوكيل للعقد بصفته أصيلاً إذا لم يعلن عن نيابته وقت التعاقد . وكالته في هذه الحالة مستترة . حكمها . ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة .

مفاد نصوص المادتين ٧١٣ ، ١٠٦ من القانون المدني انه يجوز للوكيل ان يبرم العقد الذى تخوله الوكالة اصداره لا بصفته وكيلا ولكن بصفته أصيلا وذلك إذا لم يعلن وقت التعاقد عن صفته كنائب ، ويعتبر وكأنه قد أعار إسمه للأصيل الذى وكله فى ابرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة ، فينصرف أثر العقد المبرم الى الأصيل والى من يتعاقد مع الوكيل المستتر .

(الظعن ٥٨١ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٩٣٣)

عدم مسئولية الموكل عن تصرف الوكيل الذى يجاوز حدود وكالته إلا إذا أجازة قاصداً إضافة أثره الى نفسه .

تصرف الوكيل الذى يجاوز حدود وكالته الخاصة لا يسأل عنه الموكل الا اذا أجازة بعد حصوله قاصداً إضافة أثره الى نفسه .

(الظعن ١٦٢ لسنة ٣٧ ق جلسة ٦ / ٤ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٤٨)

إدارة الأموال الشائعة للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك . تولى أحد الشركاء إدارتها دون اعتراضهم . اعتباره وكيلا عنهم .

٧٠٣ م

الأصل ان ادارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، فاذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم .

(الطعن ٣١٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ١١ / ٤ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٨٦)

لما كان الوكيل يلتزم بتقديم حساب عن ادارة عمله ، وحساب المبالغ التى قبضها على ذمة موكله ، كما يلتزم بأن يرد ما فى يده من مال للموكل ، وهو رصيد الحساب ونتيجته طوال فترة الوكالة ، أى الايراد الصافى المستحق للموكل فى فترة ادارة الوكيل ، وكان طلب الحساب ليس مقصودا لذاته وإنما توصلا الى الزام الوكيل بما فى ذمته من مال للموكل ، فإن عدم تقديم الوكيل حسابا عن الوكالة بعد تنفيذها - أيا كان سببه - لا يحول دون الزامه بأن يرد للموكل ما كسبه لحسابه بتنفيذ الوكالة .

(الطعن رقم ١١١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٨٧)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الوكيل المأجور عليه ان يبذل فى رعاية مصالح موكله العناية المألوفة فيسأل عن تقصيره الحادث بفعله أو بمجرد اهماله ، وإذا لم يتخذ عند تنفيذ الوكالة الاحتياطات التى تقتضيها مصالح الموكل أصبح مسئولاً قبله عن تعويض ما يصيبه من ضرر من جراء هذا الاهمال ، وتقدير ما إذا كان الوكيل قد أهمل فى تنفيذ الوكالة من عدمه هو من مسائل الواقع التى تثبت فيها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقديرية فى استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية دون ما رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائغا ومستمداً من عناصر تؤدى اليه .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٨٩)

م ٧٠٣

الأصل عدم مسؤولية الموكل عن الخطأ الذى ارتكبه وكيله. التزام الوكيل وحده بتعويض الغير الذى أضر به بخطئه طالما لم يقر الموكل وكيله على هذا الخطأ .

الأصل أن الموكل لا يكون مسؤولاً عن الخطأ الذى ارتكبه وكيله ، فالوكيل إذا كان ينوب عن الموكل فى التصرف أو العمل القانونى محل الوكالة ، فتتصرف إليه آثاره ، إلا أنه لا ينوب عنه فى الخطأ الذى يرتكبه هو فى حق الغير بسبب تنفيذ الوكالة ، فيلتزم الوكيل وحده بتعويض الغير الذى أضر به بخطئه ، طالما لم يقر الموكل وكيله على هذا الخطأ بقصد إضافة آثاره إلى نفسه .

(الطعن ٢٩٧٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/١)

مادة ٧٠٤

(١) اذا كانت الوكالة بلا أجر . وجب على الوكيل ان يبذل فى تنفيذها العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة ، دون ان يكلف فى ذلك أزيد من عناية الرجل المعتاد .

(٢) فان كانت بأجر وجب على الوكيل ان يبذل دائما فى تنفيذها عناية الرجل المعتاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٤ لىبى و ٦٧٠ سورى و ٩٣٤ عراقى و ٥٧٩ سودانى و ١١٣٢ تونسى و ٧٠٥ كويتى و ٨٤١ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

ويجب ان يبذل الوكيل فى تنفيذ الوكالة القدر الواجب من العناية وقد حدد المشروع هذا القدر مطبقا فى ذلك المادة ٢٨٨ من المشروع وقد سبق ان طبقت على العقود المسماة الأخرى كالايجار والعارية والوديعة ، فالوكيل اذا كان مأجورا يطلب منه عناية الرجل المعتاد ، أما اذا كان غير مأجور فلا يطلب منه ان يبذل من العناية الا مايبذله فى أعماله الخاصة دون أن يجاوز عناية الرجل المعتاد ، وهذه هى المعايير التى تتمشى مع التطور الحديث للمسئولية التعاقدية .

الشرح والتعليق :

إذا كانت الوكالة بغير اجر وجب على الوكيل ان يبذل في تنفيذها العناية التي يبذلها في تنفيذ أعماله اما اذا كانت الوكالة بأجر فإن هناك التزام على الوكيل بأن يبذل عناية الرجل المعتاد .

أحكام القضاء :

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت ان الطاعنة - وزارة الأوقاف النازرة على الوقف - تسلمت الأحكام الصادرة عن بعض ايجار المدة السابقة على نظرها ، وأضافت الأجرة المذكورة بدفاتها لتحصيلها بعد ان حلت محل الحارس السابق ، فانه يتعين عليها باعتبارها وكالة عن المستحقين ان تقوم بتحصيل قيمتها . واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الطاعنة مسئولة عن اهمالها في تحصيل الأجرة باعتبارها وكالة بأجر ، فتسأل عن خطئها اليسير في عدم تحصيله بالزامها به من مالها الخاص طبقا لنص المادة ٥٢١ مدنى قديم المقابلة للمادة ٧٠٤ مدنى جديد ، فانه لا يكون قد خالف القانون .

متى كانت الوزارة الطاعنة باعتبارها وكالة بأجر عن المستحقين مسئول عن تقصيرها اليسير ، فان مسئوليتها لا تسقط الا بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ انتهاء الوكالة .

(نقض جلسة ١٧/١/١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٧٧٩)

تخضع العلاقة بين ناظر الوقف والمستحقين فيه - وعلى ما جرى به قضاء النقض - لأحكام الوكالة ولحكم المادة ٥٠ من قانون الوقف رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ التى تردد حكم المادة

م ٧٠٤

٥٢١ من القانون المدنى السابق وتعمل حكم المادة ٧٠٤ من القانون المدنى الحالى ، وهما اللتان تحددان مسؤولية الوكيل بصفة عامة . ومفاد ذلك ان ناظر الوقف اذ قصر نحو أعيان الوقف أو غلاته كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم . أما ما ينشأ عن تقصيره اليسير فلا يضمنه الا اذا كان له أجر على النظر .

لئن اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية فيما اذا كان متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه ، الا أن رأى الراجح الذى أخذت به محكمة النقض هو أن متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمدا أو عالما به وذلك اذا كان الناظر بغير أجر ، اذ يعتبر تأجيله أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعد أو عالم به تقصيرا جسيما يسأل عنه دائما . كما ان المادة ٧٠٤ من القانون المدنى تقضى بأن الوكيل بلا أجر يقتصر واجبه على العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة فى حين ان الوكيل بأجر يجب أن يبذل دائما فى تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد .

اذا كان الحكم الابتدائى الذى أيدى الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد انتهى الى أن الأجرة المحددة بعقود الإيجار تقل كثيرا عن أجرة المثل لأطيان الوقف ، وهو ما ينطوى على تفريط من الناظر يجعله مسئولا عن تعويض المستحقين ، وأنه لم يبذل عناية الرجل المعتاد اذ لم يؤجر هذه الأطيان مجزأة للوصول الى الأجرة المذكورة ، وذلك دون ان يستظهر الحكم ما اذا كان ناظر الوقف يعمل بأجر أو بدون أجر ، وما اذا كان التفريط الذى نسب اليه يصل الى حد تعمده الغبن الفاحش أو علمه به على النحو الذى

م ٧٠٤

يجعله ضامنا دائما أم أن تفريظه ذاك هو من قبيل التفسير الذى لايسأل عنه الا اذا كان يعمل فى الوقف بأجر . اذا كان ذلك فان الحكم يكون قد شابه قصور يعجز محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها فى مراقبة صحة تطبيق القانون .

(الطعن ٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١٠٠٩)

تجاوز الوكيل حدود الوكالة . الموكل هو الذى يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة - مثال بشأن التنازل عن الإيجار .

من المقرر طبقا للمادتين ٦٩٩ ، ١ / ٧٠٤ من القانون المدنى ان الوكالة هى عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل ، وأن الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة فى حدودها المرسومه فليس له أن يجاوزها فإذا جاوزها فإن العمل الذى يقوم به لا ينفذ فى حق الموكل ، إلا ان للموكل فى هذه الحالة أن يقر هذا العمل فإن أقره أصبح كأنه قد تم فى حدود الوكالة من وقت إجراء العمل لا من وقت الإقرار مما مفاده أن الموكل هو الذى يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة . لما كان ذلك - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن الوكيلتين عن المستأجرة الأصلية قد تجاوزتا حدود الوكالة الصادرة اليهما حين تنازلتا عن شقة النزاع للطاعن على الرغم من أن الموكله لم تتمسك بهذا التجاوز فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيقه القانون .

(الطعن ٢٠٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٢ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٦١)

م ٧٠٤

نص الفقرة الثانية من المادة ٧٠٤ من القانون المدنى يلزم الوكيل المأجور ان يبذل دائما عناية الرجل العادى بصرف النظر عن مبلغ عنايته بشئونه الخاصة لأن الإتفاق على مقابل يتضمن حتما التعهد من جانب الوكيل بأن يبذل فى رعاية مصالح الموكل العناية المألوفة فلا يغتفر له إلا التقصير اليسير ويحاسب دائما على التقصير الجسيم ولو كان قد إعتاده فى شئونه الخاصة فهو يسأل عن تقصيره الحادث بفعله أو بمجرد إهماله فإذا لم يتخذ عند تنفيذ الوكالة الإحتياطات التى تقتضيها رعاية مصالح الموكل أصبح مسئولا قبله عن تعويض ما يصيبه من ضرر من جراء هذا الإهمال ، وتتقرر مسؤولية الوكيل فى هذه الحالة دون حاجة لإعذاره مقدما لأن مسؤوليته متفرعة عن التزامه بتنفيذ الأعمال الموكل بها تنفيذا مطابقاً لشروط عقد الوكالة .

(الطعن ٤٤٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣١/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٨٧٣)

مادة ٧٠٥

على الوكيل ان يوافي الموكل بالمعلومات الضرورية
عما وصل اليه فى تنفيذ الوكالة وان يقدم له حسابا
عنها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧٠٥ لىبى و٦٧١ سورى و٩٣٦ عراقى و٧٨٨ و٧٨٩ / ١
لبنانى و ٥٨٠ سودانى و ١١٣٥ ، ١١٣٦ تونسى و ٧٠٦ كويتى .

أحكام القضاء :

الوكيل . التزامه عند انتهاء الوكالة بتقديم كشف
حساب للموكل عن أعمال الوكالة مالم يتفق صراحة أو
ضمنا على اعفائه من تقديمه أو تقضى الظروف بالاعفاء .

النص فى المادة ٧٠٥ من القانون المدنى على أنه « على
الوكيل ان يوافي الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه فى
تنفيذ الوكالة وأن يقدم له حسابا عنها » يدل على أنه يجب على
الوكيل عند انتهاء الوكالة ان يقدم للموكل حسابا مفصلا شاملا
لجميع اعمال الوكالة مدعما بالمستندات حتى يتمكن الموكل من
أن يستوثق من سلامة تصرفات الوكيل عليه ان يوفى اليه صافى
ما فى ذمته ما لم يكن قد اتفق صراحة أو ضمنا على اعفاء
الوكيل من تقديم الحساب أو تقضى الظروف بالاعفاء ويرجع فى

م ٧٠٥

ذلك الى الصلة بين الموكل والوكيل وذلك إذا كانت هذه الصلة تقتضى من الموكل رقابه يوميه فعاله على اعمال الوكيل فان الحساب يعتبر مقدما فعلا عن كل عمل بمجرد انجازه وذلك بحكم هذه الصلة .

(الطعن ١٢٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٤ س ٣٥ ص ٦٠٥)

المخالصة المجهلة البهمة من الوكيل للموكل . ماهيتها . لا يمنع الموكل من مطالبته بالحساب عن أعمال وكالته .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المخالصة البهمة التى يبين فيها الايراد والمنصرف وتفصيلات الحساب أو التى لم ينص فيها صراحة على ابراء الموكل لذمة وكيله عن فترة وكالته ودون ان يطلب منه تقديم حساب لا تمنع الموكل من مطالبة وكيله بالحساب المفصل المدعم بالمستندات .

(الطعن ١٢٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٤ س ٣٥ ص ٦٠٥)

مادة ٧٠٦

(١) ليس للوكيل ان يستعمل مال الموكل لصالح نفسه .

(٢) وعليه فوائد المبالغ التي استخدمها لصالحه من وقت استخدامها وعليه أيضا فوائد ما تبقى في ذمته من حساب الوكالة من وقت أن يعذر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٦ لىبى و ٦٧٢ سورى و ٩٣٧ عراقى و ٧٨٩ / ٢ لبنانى و ٥٨١ سودانى و ٧٠٧ كويتى .

المذكرة الايضاحية: (١)

١ - تعرض هذه النصوص لالتزامات الوكيل وهى: (أ) تنفيذ الوكالة (ب) وبذل العناية الواجبة فى التنفيذ (ج) وتقديم الحساب .

٢ - فأول واجبات الوكيل هو ان ينفذ الوكالة فى حدودها المرسومة ، اى ان يقوم بالعمل او الاعمال القانونية التى وكل فيها وما يتبع ذلك من اعمال مادية ملحقة دون نقص او زيادة .

٣ - ويجب ان يبذل الوكيل فى تنفيذه الوكالة القدر الواجب من العناية . وقد حدد المشرع هذا القدر مطبقا فى ذلك المادة

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢٠٦ ، ٢٠٧ .

م ٧٠٦

٢٨٨ من المشروع ، وقد سبق ان طبقت على العقود المسماة الاخرى كالإيجار والعارية والوديعة .

٤ - ويلتزم الوكيل أخيرا بتقديم حساب للموكل عن وكالته عند انقضاءها ، وإطلاعها على الحالة التي وصل إليها في تنفيذ الوكالة أثناء سريانها كلما طلب منه الموكل ذلك في اوقات معقولة . وما كسبه الوكيل لحساب الموكل يجب رده اليه ، حتى لو كان الوكيل (اسما مستعارا) يعمل باسمه الشخصى .

أحكام القضاء:

الحكم على الوكيل - طبقا للمادة ٧٠٦ من القانون المدنى القائم و ٥٢٦ من القانون الملغى - بفوائد المبالغ التى استخدمها من وقت استخدامها يقتضى ثبوت ان هذه المبالغ كانت فى يد الوكيل وأن استخدمها لصالح نفسه وأثبت الوقت الذى استخدمها فيه حتى يكون هذا الوقت مبدءا لسريان الفوائد .

(الطعن ٣٩٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٦٤ س ١٥ ص ١٢٣٧)

(١) اذا تعدد الوكلاء كانوا مسئولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك على أن الوكلاء ولو كانوا متضامين لا يسألون عما فعله أحدهم مجاوزا حدود الوكالة أو متعسفا فى تنفيذها .

(٢) واذا عين الوكلاء فى عقد واحد دون ان يرخص فى انفرداهم فى العمل ، كان عليهم ان يعملوا مجتمعين الا اذا كان العمل مما لا يحتاج فيه الى تبادل الرأى كقبض الدين أو وفائه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٧ لىبي و ٦٧٣ سورى و ٩٣٨ عراقى و ٧٨١ لبنانى و ٥٨٢ سودانى و ١١٤٠ تونسى و ٧٠٨ كويتى و ٨٤٥ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

أمّا اذا انفرد أحدهم بمجاوزة حدود الوكالة أو بالتعسف فى تنفيذها ، كأن خالف شروط البيع التى اشترطها الموكل ، أو التزمها ولكن تعمد اساءة العمل بها ، ففى حالة المجاوزة لحدود الوكالة يكون مسئولا وحده لا بالتضامن مع غيره من الوكلاء ، قبل الغير الذى تعامل معه ، اذا كان الموكل قد رفض

م ٧٠٧

اقرار عمل الوكيل ، وفى حالة التعسف فى تنفيذ الوكالة يكون مسئولاً أيضاً وحده ، لا بالتضامن مع غيره من الوكلاء ، قبل الموكل عن التعويض .

أحكام القضاء :

متى كان التوكيل الصادر من الطاعن قد صدر لعدة محامين ، فانه يجوز انفراد أحدهم بالتقرير بالطعن لأن قانون المرافعات قد خرج فى الوكالة بالخصومة عن القاعدة العامة التى قررتها المادة ٧٠٧ من القانون المدنى فنص فى المادة ٨٥ من قانون المرافعات على أنه اذا تعدد الوكلاء جاز لأحدهم الانفراد بالعمل فى القضية ما لم يكن ممنوعاً من ذلك بنص فى التوكيل ، ولا محل لتخصيص عموم نص هذه المادة وقصره على السير فى الدعوى بعد اقامتها .

(الطعن ٣٥١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٥٨ س ٩ ص ٢٣٠)

المسئولية التضامنية للوكلاء قبل الموكل - شرطها - أن تكون الوكالة غير قابلة للانقسام أو عند وقوع خطأ مشترك بينهم جميعاً - م ١/٧٠٧ مدنى .

مفاد نص المادة ١/٧٠٧ من القانون المدنى أن الوكلاء لا يكونون متضامنين فى التزاماتهم قبل الموكل الا اذا كانت الوكالة غير قابلة للانقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل قد وقع نتيجة خطأ مشترك بين الوكلاء جميعاً .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٥/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١١٨)

مادة ٧٠٨

(١) اذا أناب الوكيل عنه غيره في تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصا له في ذلك ، كان مسئولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في المسؤولية .

(٢) أما اذا رخص للوكيل في اقامة نائب عنه دون ان يعين شخص النائب ، فان الوكيل لا يكون مسئولا الا عن خطئه في اختيار نائبه ، أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات .

(٣) ويجوز في الحالتين السابقتين للموكل ولنائب الوكيل ان يرجع كل منهما مباشرة على الآخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٨ لیبی و ٦٧٤ سوری و ٩٣٩ عراقي و ٧٨٢ - ٧٨٤ لبناني و ٥٨٣ سوداني و ١١٢٩ و ١١٣٠ تونسى و ٨٤٣ أردنى .

المذكرة الايضاحية: (١)

اذا تعدد الوكلاء فى الامر الواحد كان كل منهم مسئولا عن التزاماته كوكيل . فيجب ان ينفذ الوكالة ، ولا يصح ان يعمل

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢١٣ .

م ٧٠٨

الوكلاء الا مجتمعين ماداموا قد عينوا فى عقد واحد ولم ينص صراحة فى العقد على انفرادهم . أما اذا عينوا فى عقود متفرقة ، أو فى عقد واحد ونص صراحة على انفرادهم ، جاز ان ينفرد كل منهم بتنفيذ الوكالة . ويلتزم كل وكيل أيضا ببذل العناية الواجبة فى تنفيذ الوكالة على النحو الذى تقدم . ويلتزم أخيرا بتقديم الحساب عما قام به من العمل .

أحكام القضاء :

مفاد المادتين ٧٠٨ و ٧١٠ من القانون المدنى مرتبطين انه يجوز لنائب الوكيل ان يرجع بدعوى مباشرة على الموكل يطالبه فيها بما التزم به نحو الوكيل الأصلي . ذلك سواء أكان الموكل قد رخص للوكيل الأصلي بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يرخص له بذلك ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك شأن ما يرجع به الوكيل الأصلي على الموكل - من المطالبة بالمصروفات الضرورية المشروعة التى أنفقها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٩ ص ١٣٩٦)

التزام الوكيل بتنفيذ الوكالة لحساب الموكل وتقديم حساب مفصل بجميع أعمال الوكالة . انابته غيره فى تنفيذ الوكالة دون ترخيص من الموكل . أثره . مسئوليته عن عمل النائب .

الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة لحساب الموكل ، فاذا أناب عنه غيره فى تنفيذها دون أن يكون مرخصا له فى ذلك كان مسئولا

م ٧٠٨

عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، كما انه ملزم بأن يقدم للموكل حسابا مفصلا شاملا لجميع أعمال الوكالة ومتضمنا المصاريف التي صرفها والمبالغ التي قبضها على ذمة الموكل وكل ما للموكل وما عليه ، والرصيد بعد استنزال الخصوم من الأصول ، هو ما يجب على الوكيل للوفاء به للموكل .

(الطعن ٢٥١ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٥/٢٩ س ٢٠ ص ٨٢٩)

حق المحامي الوكيل في الدعوى في انابة محام آخر دون توكيل خاص . شرطه . ألا يكون في التوكيل ما يمنع ذلك . حضور محام مقرر أمام المحاكم الابتدائية عن أحد الخصوم أمام محاكم الاستئناف . خلو قانون المحاماه رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ وقانون المرافعات من نص يقضى بالبطلان في هذه الحالة . ورود هذا الحظر لأول مرة في قانون المحاماه الجديد رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ . المادة ٧٤ من هذا القانون .

للمحامي الوكيل في الدعوى وفقا للمادة ٣٣ من قانون المحاماه رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ ان ينيب عنه في الحضور أو في المرافعة أو في غير ذلك من اجراءات التقاضى محاميا آخر دون توكيل خاص ما لم يكن في التوكيل ما يمنع ذلك . وقد نصت المادة ٢٥ من هذا القانون على أنه لا يجوز ان يحضر عن الخصوم أمام محكمة النقض أو المحكمة الادارية العليا أو يقدم اليها طلبات إلا المحامين المقررين أمامها ، أما فيما يختص بمحاكم الاستئناف فقد اكتفى بالنص على عدم جواز تقديم صحف الاستئناف الا اذا كانت موقعة من أحد المحامين المقررين أمامها دون ان يحظر على

م ٧٠٨

غير هؤلاء المحامين الحضور عن الخصوم أمام تلك المحاكم ولم يرد هذا الحظر الا لأول مرة في قانون المحاماه الجديد رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ حيث نص في المادة ٧٤ منه على أنه لا يجوز ان يحضر عن الخصوم أمام محاكم الاستئناف ومحكمة القضاء الادارى الا المحامين المقبولين للمرافعة أمام هذه المحاكم ، وقد خلا قانون المحاماه رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ وقانون المرافعات من نص يقضى بالبطلان فى حالة حضور محام مقرر أمام المحاكم الابتدائية عن أحد الخصوم أمام محكمة الاستئناف .

(الطعن ٢٨٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٢١)

طلب الموكله الزام المدعى عليهما متضامين بما تم تحصيله لحسابها لأن الأول وكيل عنها والثانى نائب للوكيل انابة دون ترخيص منها - ثبوت ان الثانى وكيل عنها أيضا - أثره - للمحكمة ان تقضى فى الدعوى على هذا الأساس - لا يعتبر ذلك تغييرا لسبب الدعوى .

اذ كان الثابت ان الطاعنة طلبت الحكم بالزام المطعون عليهما متضامين بأن يؤديا لها المبالغ التى قاما بتحصيلها لحسابها على أساس ان المطعون عليه الأول وكيل عنها وأنه أناب عنه المطعون عليه الثانى فى تنفيذ الوكالة دون ان ترخص له الطاعنة فى ذلك مما يجعلهما متضامين فى المسئولية تطبيقا لحكم المادة ١/٧٠٨ من القانون المدنى ، واذا خلاص الحكم المطعون فيه الى أن المطعون عليه الثانى لم يكن نائبا عن المطعون عليه الأول بل كان وكيلآ آخر عن الطاعنة ، فان ذلك لا يمنع محكمة الموضوع من أن تقضى على المطعون عليه الثانى بالمبالغ التى ثبت

م ٧٠٨

انه حصلها لحساب الطاعنة وبقيت في ذمته على أساس انه وكيل
عن الطاعنة ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى مما لا تملكه
الحكمة من تلقاء نفسها .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٣ ص ٢٨ (١١١٨)

مسئولية الوكيل عن عمل نائبه - شرطه - ان يكون قد
أنابه دون ترخيص من الموكل م ١/٧٠٨ مدني .

تنص المادة ١/٧٠٨ من القانون المدني على « انه اذا أناب
الوكيل عنه في تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصا له في ذلك ،
كان مسئولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه
هو ، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في
المسئولية . مما مفاده ان الوكيل لا يسأل عن عمل نائبه طبقا لهذه
الفقرة الا اذا كان قد أنابه في تنفيذ الوكالة دون ان يكون
مرخصا له في ذلك من الموكل .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٣ ص ٢٨ (١١١٨)

تفويض البنك المركزي للبنك الطاعن في القيام نيابة
عنه بصرف الشيكات الحكومية في الأقاليم . وكالة في تنفيذ
عقد الحساب الجاري القائم بين الجهات الحكومية والبنك
المركزي دون أن يكون مرخصاً للأخير في إجرائها . أثر
ذلك . خطأ البنك الطاعن يرتب المسؤولية العقدية للبنك
المركزي ويجعله متضامناً في هذه المسؤولية .

(الطعن ٤٣٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١١ ص ٣٥ (١٦٠٢)

م ٧٠٨

للوكيل أن ينيب غيره فيما وكل فيه أو جزء منه ما لم يكن ممنوعاً من ذلك بنص خاص فى سند وكالته . أثره . قيام علاقة مباشرة بين نائب الوكيل والموكل ينصرف بموجبها إلى الأخير كافة التصرفات التى يبرمها النائب متى تحققت شروط إعمال هذا الأثر . وفاة الوكيل بعد إبرامه عقد الإنابة لا أثر له على العلاقة بين الموكل والنائب فيما يأتیه الأخير بعد الوفاة من تصرفات أو فى توافر صفته فى القيام بأى إجراء يتسع له عقد الإنابة .

(الطعن ٢٢٥٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨ س ٤٧ ص ٧٤٨)

الترخيص للوكيل فى الإنابة دون تعيين شخص النائب . أثره . إعفاء الوكيل من المسئولية العقدية عن عمل النائب وعدم مسئوليته إلا عن خطئه الشخصى .

يدل النص فى الفقرة الثانية من المادة ٧٠٨ من القانون المدنى على أن الترخيص للوكيل فى الإنابة دون تعيين شخص النائب يعفى الوكيل من المسئولية العقدية عن عمل النائب ولا يكون مسئولاً إلا عن خطئه الشخصى إما فى إختيار النائب وإما فى توجيهه وفيما أصدره له من تعليمات .

(الطعن ٢٥٠٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٣ س ٤٧ ص ٨٥٩)

(١) الوكالة تبرعية ، ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنا من حالة الوكيل .

(٢) فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضى الا اذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧٠٩ لىبى و ٦٧٥ سورى و ٩٤٠ عراقى و ٧٧٠ ،
٧٩٤ - ٧٩٥ لبنانى و ٥٨٤ سودانى و ١١١٤ تونسى و ٧١١
كويتى و ٨٥٧ أردنى .

أحكام القضاء:

بطلان الاتفاق على أجر المحامى المنسوب الى قدر أو
قيمة ما هو مطلوب فى الدعوى أو ما يحكم به ،
انصراف البطلان الى تحديد قيمة الأتعاب ، لا يترتب عليه حرمان
المحامى من حقه فى الأتعاب ، استبعاد التقدير المتفق عليه ،
تقدير القاضى للأتعاب بمراعاة جهد المحامى وأهمية الدعوى
و ثروة الموكل .

(نقض جلسة ٢٠/٦/١٩٦٨ س ١٩ مج فنى مدنى ص ١١٩٧)

م ٧٠٩

م ٧٠٩ مدنى. أتعاب المحامى المتفق عليها قبل تنفيذ الوكالة.
أجر وكيل. خاضع لتقدير المحكمة . الفوائد تسرى من تاريخ الحكم
النهائى .

(الطعن ٢٠١ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٤/٢/٥ س ٢٥ ص ٢٨٥)

تقدير أجر السمسار فى حالة عدم الاتفاق . عناصر .
أهمية العمل وما يقتضيه من جهد وما جرى عليه العرف .

(الطعن ٥٣٩ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/١/٧ س ٢٦ ص ١٢٤)

أتعاب المحامى المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ
الوكالة . خضوعها . لتقدير القاضى . م ٤٤ ق المحاماه ٩٦ لسنة
١٩٥٧ ، م ٢/٧٠٩ مدنى .

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١ س ٢٦ ص ١٧٥٧)

تحديد ما إذا كانت الوكالة بأجر أو بغير أجر . من
مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع .

تحديد ما إذا كانت الوكالة مأجورة أو غير مأجورة هو -
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التى تبث
فيها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى التعرف على حقيقة
ما أراه المتعاقدان مستعينه بعبارات التوكيل وظروف الدعوى
وملابساتها دون ما رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك طالما كان
استخلاصها سائغاً ومستمدداً من وقائع ثابتة لها أصلها الثابت فى
الأوراق .

(الطعن ٤٤٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٣١ س ٣٤ ص ٨٧٣)

م ٧٠٩

أتعاب المحامى المتفق عليها قبل تنفيذ الوكالة . خضوعها
لتقدير القاضى . جواز تخفيض المحكمة لها . م ٧٠٩ مدنى .

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٦ - ٣١ ص ٤١٣)

أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ
الوكالة . أجر وكيل . خضوعها لتقدير قاضى الموضوع . م ٧٠٩/٢
مدنى . مؤداه . وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية
لمطلق تقدير قاضى الموضوع وتنبيه المستأجر لما يسفر عنه هذا
التقدير قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو الاستئناف .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كانت أتعاب
المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة تعد
أجر وكيل يخضع لتقدير قاضى الموضوع طبقاً لما تقضى به الفقرة
الثانية من المادة ٧٠٩ من القانون المدنى إلا إن لازم ذلك
ومقتضاه وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية المقدمة من
المؤجر لمطلق تقدير قاضى الموضوع ثم قيامه بتنبيه المستأجر لما
يسفر عنه تقديره لها وقبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو
الاستئناف .

(الطعن ٦٨٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٧/٢/٢٧ - ٤٨ ص ٣٧٤)

على الموكل ان يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة
التنفيذ المعتاد مع الفوائد من وقت الانفاق وذلك مهما
كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة . فاذا
اقتضى تنفيذ الوكالة ان يقدم الموكل للوكيل مبالغ للانفاق
منها في شئون الوكالة ، وجب على الموكل ان يقدم هذه
المبالغ اذا طلب الوكيل ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧١٠ لىبى و٦٧٦ سورى و ٩٤١ عراقى و ٧٩١، ٧٩٣
لبنانى و ٥٨٥ سودانى و ١١٤٢ تونسى و ٧١٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

وقد يقتضى تنفيذ الوكالة نفقات يصرفها السوكيل أو
التزامات تترتب في ذمته . فالنفقات - مادامت معقولة . يستردها
من الموكل جميعا مع فوائدها من وقت الانفاق ، وهذا استثناء
جديد للقاعدة التى تقضى بأن الفوائد لا تجب الا من وقت
المطالبة القضائية ، ويسترد الوكيل النفقات ، سواء نجح في مهمته
أو لم ينجح .

أحكام القضاء :

مفاد نص المادتين ٧٠٨ ، ٧١٠ من القانون المدنى مرتبطين انه يجوز لنائب الوكيل ان يرجع بدعوى مباشرة على الموكل يطالبه فيها بما التزم به نحو الوكيل الاصلى ، ذلك سواء اكان الموكل قد رخص للوكيل الاصلى بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يرخص له بذلك ، ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك شأن ما يرجع به الوكيل الاصلى على الموكل من المطالبة بالمصروفات الضرورية المشروعة التى أنفقها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة .

(نقض جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٩ مج فنى مدنى ص ١٣٨٦)

الأصل التزام الموكل بالمصروفات التى يتكبدها الوكيل بالعمولة . هذا الشرط ليس من النظام العام . جواز الاتفاق على مخالفته .

الأصل ان يلتزم الموكل بالمصروفات التى يتكبدها الوكيل بالعمولة لإتمام العمل المسند اليه ، الا أن هذا الشرط ليس من النظام العام ويجوز لطرفى العقد الاتفاق على مخالفته .

(الطعن ٤٦٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٢١٣)

مادة ٧١١

يكون الموكل مسئولاً عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معتاداً.
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧١١ لىبى و ٦٧٧ سورى و ٥٨٦ سودانى و ٧٩٤ لبنانى
و ٧١٣ كويتى و ٨٥٩ أردنى .
أحكام القضاء :

الخضر أو غيره من يباشر إجراءات التنفيذ الجبرى . وكلاء
عن طالب التنفيذ فى توجيه الاجراءات . م ٧ من قانون المرافعات
السابق . مساءلة طالب التنفيذ مسئولية مباشرة عما يصيب
الغير من ضرر .

مفاد نص المادة السابعة من قانون المرافعات السابق والماده
١٤ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع ائمال التجارية
ورهنها مرتبطين ان الخضر الذى يباشر التنفيذ أو غيره ممن أجاز
القانون أن يجرى التنفيذ الجبرى بواسطتهم ، انما يقومون بذلك
التنفيذ بناء على توجيه من الخصوم لهذه الاجراءات ، فإذا ما عين
الخصوم اجراءات التنفيذ التى يطلبون اتخاذها إعتبر الخضر أو من
يباشر إجراء التنفيذ الجبرى ممن أجاز لهم القانون ذلك، وكلاء
عن طالب التنفيذ الذى يسأل مسئوليته مباشرة عن توجيه هذه
الاجراءات فيما لو ترتب على ذلك الإضرار بالغير .

(الطعن ٥٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٦١١)

إذا وكل أشخاص متعددون وكيلا واحدا في عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين قبل الوكيل في تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧٩٧ لبيى و ٦٧٨ سورى و ٥٨٧ سودانى .

أحكام القضاء :

الموكلون في تصرف واحد - متضامنون قبل الوكيل في تنفيذ الوكالة .

النص فى المادة ٧١٢ من القانون المدنى على أنه « اذا وكل أشخاص متعددون وكيلا واحدا فى عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين قبل الوكيل فى تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك » مفاده انه اذا تعدد الموكلون فى تصرف واحد كانوا متضامنين نحو الوكيل ، واذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الأول باشر الأعمال الادارية والقضائية نيابة عن الطاعنين جميعا بمقتضى الوكالة المخولة لهم من وكيلهم المطعون عليه الثانى فإن الطاعنين يكونون متضامنين فى التزامهم نحو المطعون عليه الأول وهو مانص عليه فى عقد الاتفاق سند الدعوى .

(الظعن ١٠٧٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٨/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٩٣)

تطبق المواد من ١٠٤ الى ١٠٧ الخاصة بالنيابة في
علاقة الموكل والوكيل بالغير الذى يتعامل مع الوكيل .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧١٣ لىبى و ٦٧٩ سورى و ٩٤٢ ، ٩٤٥ عراقى و ٥٨٨
سودانى و ٧٩٩ - ٨٠٧ لبنانى و ١١٤٨ تونسى و ٧١٥ كويتى و ٨٦١
أردنى .

المذكرة الايضاحية :

كذلك ينصرف العقد الذى أبرمه الوكيل باسم الموكل سواء
فى ذلك ما يولده من حقوق وما يترتب عليه من التزامات الى
الموكل مباشرة ومن أجل ذلك أعطى للغير الذى يتعاقد مع
الوكيل الحق فى مطالبته بأن يثبت وكالته ومدى هذه الوكالة ،
فان كانت الوكالة ثابتة فى ورقة مكتوبة فللغير ان يحصل على
صورة مطابقة للأصل تحمل توقيع الوكيل ، فيستطيع الغير بذلك
ان يرجع على الموكل مباشرة بمقتضى هذا التوكيل .

أحكام القضاء :

جواز ابرام الوكيل للعقد بصفته أصيلاً إذا لم يعلن عن
نيابته وقت التعاقد . وكالته فى هذه الحالة مستترة . حكمها .
ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التى ترتبها الوكالة
السافرة .

م ٧١٣

مفاد نصوص المادتين ٧١٣ ، ١٠٦ من القانون المدني انه يجوز للوكيل ان يبرم العقد الذى تخوله الوكالة اصداره لأ بصفته وكيلا ، ولكن بصفته أصيلا ، وذلك اذا لم يعلن وقت التعاقد عن صفته كئانب ، ويعتبر وكأنه قد أعار اسمه للأصيل الذى وكله فى ابرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل فى جميع الاثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة، فينصرف أثر العقد المبرم الى الأصيل والى من يتعاقد مع الوكيل المستتر .

(الطعن ٥٨١ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٩٣٣)
تعاقد الوكيل مع الغير باسمه هو دون ان يفصح عن صفته . أثره . انصراف آثار العقد الى الوكيل توافر صفة الوكيل فى رفع الدعوى للمطالبة بحقوقه الناشئة عن هذا العقد .

(الطعن ٣٦٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٠٧)
استخلاص محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى تفسير العقود أن الشركة المطعون عليها أبرمت مشاركة التأجير بصفتها وكيلة وفى حدود نيابتها . قضاؤها بعدم قبول الدعوى الناشئة عن هذا العقد قبل الشركة المذكورة . لا خطأ .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٠٤٥)
اعتبار الوكيل الظاهر نائبا عن الموكل . شرطه . قيام مظهر خارجى خاطئ منسوب للأخير من شأنه ان يخدع الغير الذى تعامل مع الوكيل الظاهر . مثال فى تعيين عامل .

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٤٦٢)

م ٧١٣

الوكالة المستترة - ماهيتها - أن يعير الوكيل اسمه للأصيل ويبرم العقد بصفته أصيلاً لا بصفته وكيلًا - أثرها - انصراف أثر العقد الى الموكل شأنها شأن الوكالة السافرة.

(الطعن ٥٨ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩/١٠/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٤٦٧)

الشخص الذي يغير اسمه . هو وكيل عمن أعاره .
إعتبار وكالته مستترة . إنصراف أثر تصرفه للموكل في علاقته بالغير . شرطه . م ١٠٦ مدني .

(الطعن ٦٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٤/٤/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٢٠١)

شراء الوكيل المستتر العقار بعقد غير مسجل . انصراف الحقوق الشخصية الناشئة عنه الى الأصيل . إقامته بناء على العقار . عدم إنتقال ملكية الأرض أو البناء اليه إلا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الالتصاق .

(الطعن ٦٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٤/٤/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٢٠١)

أبرام رب الأسرة عقد الايجار ليقيم فيه مع أسرته ليس من شأنه اعتبارهم مستأجرين أصليين . علة ذلك . ثبوت قيام نياة قانونية بين المستأجر الذي أبرم العقد وآخرين . أثره . اعتبارهم مستأجرين أصليين . مثال .

(الطعن ٨١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٠/٦/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٤٤٠)

الوكالة المستترة . ماهيتها . أن يعير الوكيل اسمه للأصيل ويبرم العقد بصفته أصيلاً لا بصفته وكيلًا . أثرها . إنصراف العقد إلى الموكل شأنها شأن الوكالة السافرة . علة ذلك .

(الطعن ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٤٧٤)

م ٧١٣

الوكالة . ثبوتها أو نفيها . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها .

ثبوت قيام تلك الوكالة أو نفيها من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق .

(الطعن ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٤٧٤)

تمسك الطاعن الأجنبي بأن زوجته المصرية المطعون ضدها الأولى كانت اسماً مستعاراً له في تعاقدتها لشراء عقار النزاع اتقاء تطبيق القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ . تدليله على ذلك بعدة قرائن وطلبه الإحالة للتحقيق لإثبات وكالتها عنه . دفاع جوهرى . قعود الحكم المطعون فيه عن تمحيصه تأسيساً على أن المستندات المقدمة من الطاعن الدالة على إرساله مبالغ نقدية إلى المطعون ضدها الأولى لا تقطع فى أنها أنفقت فى شراء العقار وإن إرساله هذه الأموال إليها أراد به تأمين مستقبلها وبالتالي يكون تعاقدتها بإسمها لحسابها لا بصفتها وكيلة وترتيبه على ذلك أنه لا محل لإثبات الوكالة المستترة . خطأ وقصور .

(الطعن ٦٠٧٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٧/١/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

٣ - انتهاء الوكالة

مادة ٧١٤

تنتهى الوكالة باتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء
الأجل المعين للوكالة وتنتهى ايضا بموت الموكل أو الوكيل.
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقتطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧١٤ لىبى و ٦٨٠ سورى و ٩٤٦ عراقى و ٨٠٨ ، ٨٠٩ ،
لبنانى ٥٨٩ سودانى و ١١٥٧ تونسى و ٧١٦ كويتى و ٨٦٢ أردنى .
الشرح والتعليق :

تناول هذه المادة أحكام انتهاء الوكالة حيث تبين أن الوكالة
تنتهى إما بأسباب ترجع للقواعد العامة أو تنتهى لأسباب ترجع
الى عقد الوكالة ذاته وفيما يتعلق بانتهاء الوكالة استنادا
للقواعد العامة أوضحتها المادة ٧١٤ مدنى .
والوكالة تنتهى بأحد الأسباب الآتية:

- ١ - انتهاء الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه الوكيل .
- ٢ - انقضاء الاجل ذلك انه اذا حدد المتعاقدان أجلا
لاستمرار الوكالة فهى تنتهى بحلول هذا الاجل .
- ٣ - موت الموكل أو الوكيل .

أحكام القضاء :

عدم إنصراف آثار عقد الوكالة بعد وفاة الموكل أو الوكيل إلى ورثته بوصفهم خلفاً عاماً . علة ذلك . م ٧١٤ مدني (مثال في شأن تظهير توكيلي لسند إذني)

(الطعن ٢٠٤٤ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٧/٢/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٦٦٦)

النص في عقد الوكالة محل النزاع الصادر من المطعون ضدها الأولى (الموكلة) إلى الطاعن الأول (الوكيل) على حق الأخير في بيع شقة النزاع لنفسه أو للغير . مؤداه . صدور الوكالة لصالح الوكيل وعدم جواز إلغائها إلا بموافقة . قيام الوكيل ببيع تلك الشقة إلى الطاعنة الثانية (المشتري) . أثره . نفاذ عقد البيع في حق الموكلة . لا مجال لتمسك المشتري بحسن النية استناداً إلى الوكالة الظاهرة قضاء الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد البيع في حق الموكلة تأسيساً على إلغاء الوكالة في تاريخ سابق على البيع مستدلاً على حق الموكلة في إلغاء الوكالة من إقرار الوكيل قبل البيع باستلامه كافة حقوقه في تلك الشقة رغم عدم الإشارة في هذا الإقرار إلى موافقته على إلغاء الوكالة . فساد في الاستدلال ومخالفة للقانون .

(الطعن ٢٢١٨ لسنة ٧٠ق جلسة ٣/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(١) يجوز للموكل فى أى وقت ان ينهى الوكالة أو يقيدھا ولو وجد اتفاق يخالف ذلك . فاذا كانت الوكالة بأجر فان الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذى لحقه من جراء عزله فى وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول .

(٢) على أنه اذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبى ، فلا يجوز للموكل ان ينهى الوكالة أو يقيدھا دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٥ لىي و٦٨١ سورى و٩٤٧ عراقى و٨١٠ - ٨١٤ ، ٨١٧ ، ٨٢٢ لبنانى و٥٩٠ سودانى و١١٦٠ تونسى و٨٦٣ أردنى .

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة انتهاء الوكالة بإرادة الموكل حيث ان عقد الوكالة عقد غير ملزم للموكل فيجوز انھاؤه فى أى وقت بإرادته المنفردة غير ان ذلك يتطلب شروطا معينة لنفاذه .

فعقد الوكالة عقد يقوم على الثقة وخطورته تستلزم استمرار هذه الثقة. (١)

(١) راجع فى هذا الدكتور / أحمد شوقى عبد الرحمن مدى سلطة الموكل فى انهاء عقد الوكالة ص ٦ وما بعدها .

على ان الشروط التى يجب توافرها لانتهاء الوكالة انفراديا هى :^(١)

١ . يجب ان يتوافر فى الموكل الأهلية اللازمة لإنهاء عقد الوكالة انفراديا :

على ان الموكل لا يتقيد بشكل معين لانتهاء عقد الوكالة وانما له ان يعلم الوكيل برغبته فى الانهاء بأى شكل كان ويتحقق هذا بالارادة الصريحة أو الضمنية من جانب الموكل بصدور اعلان صريح من جانبه يتضمن بالضرورة إنهاء عقد الوكالة .

٢ . لا بد من علم الغير والوكيل بتعبير الموكل عن ارادته بانتهاء عقد

الوكالة ، ان تنفيذ انتهاء عقد الوكالة يتوقف على علم الوكيل والغير بحيث اذا ما تبين جهل كل منهما بانقضاء العقد كان الموكل ملزما بالتصرفات المتوافقة مع أصل عقد الوكالة .

ويقع على عاتق الموكل واجب اعلام الغير والوكيل بإرادته بانتهاء الوكالة .

ولم يقيد المشرع الموكل بشكل معين فى اعلان رغبته بانتهاء الوكالة لانه ليس تصرفا قانونيا شكليا .

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر مدى كفاية وسيلة الاعلان .

قيود تقع على سلطة الموكل فى الانهاء الفردى للوكالة :

هذا الامر ما نصت عليه المادة ٢/٧١٥ مدنى حيث

تضمنت ان الوكالة اذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو الاجنبى فليس للموكل ان ينهى الوكالة الا اذا تمت برضاء من تمت الوكالة لصالحه .

(١) راجع فى هذا الدكتور / أحمد شوقى عبد الرحمن - المرجع السابق ص ٢٠ .

أحكام القضاء :

إذا كانت المطعون عليها قد أنهت توكيلها الى محاميها ،
فانه لم تعد له صفة في تقديم مذكرة أو الحضور عنها في الطعن
ولو ادعى بعدم جواز انتهاء الوكالة لصورها لصالح الغير . وذلك
دون رضا منه استنادا للمادة ٧١٥ من القانون المدني ، متى كان
الحامي لم يقدم الدليل على صحة هذا الادعاء .

(الطعن ٢٣٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ٢١/٣/١٩٦٣ س ١٤ ص ٣٣٥)

عقد وكالة الحامي بأجر . الإتفاق فيه على استحقاق
الوكيل مبلغاً معيناً كتعويض اتفأقى إذا ما عزل من الوكالة
دون مبرر . غير مخالف للنظام العام . هذا الإتفاق يعد شرطاً
جزائياً حدد مقدماً قيمة التعويض .

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٧٥٧)

حق الموكل فى عزل وكيله الحامى . وجوب عدم التعسف فى
استعماله ، عزله فى وقت غير مناسب أو بلا مبرر مقبول .
أثره . التزام الموكل بكامل الاتعاب المستحقة عن اتمام المهمة
الموكلة الى الحامى . المادتان ٧١٥ مدنى و ١٢٠ من الحاماه رقم ٦١
لسنة ١٩٦٨ .

(الطعن ١١٣٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٨/٤/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧١٦)

إنهاء الوكالة الصادرة لصالح الوكيل أو أجنبى لا يتم
بالإرادة المنفردة للموكل . وجوب مشاركة من صدرت لصالحه
الوكالة فى ذلك . استقلال الموكل بعزل الوكيل دون رضا
من صدرت لصالحه الوكالة . أثره . بقاء الوكالة قائمة وسارية
رغم العزل وانصراف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل .

(الطعن ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٣/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(١) يجوز للوكيل ان ينزل فى أى وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك ، ويتم التنازل باعلانه للموكل . فاذا كانت الوكالة بأجر فان الوكيل يكون ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذى لحقه من جراء التنازل فى وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول .

(٢) غير أنه لا يجوز للوكيل ان ينزل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبى الا اذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك على أن يخطر الأجنبى بهذا التنازل . وأن يمهله وقتا كافيا ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المراد التالية :

مادة ٧١٦ لىبى و ٦٨٢ سورى و ٩٤٧ عراقى و ٨١٦ ، ٨٢٢ ، ٨٣٥ لبنانى و ٥٩١ سودانى و ١١٦٤ تونسى و ٨٦٥ أردنى .
المذكورة الايضاحية: (١)

وللوكيل ان يتنازل عن الوكالة قبل الفراغ من تنفيذها وينفذ التنازل بإعلانه للموكل . وتعتبر هذه القاعدة من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . على انه يرد على جواز عزل الوكيل او تقييد وكالته قيذان: (أ) اذا كانت الوكالة بأجر، وعزل الوكيل قبل انتهاء الوكالة فى وقت غير مناسب او بغير

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢٣٥ .

م ٧١٦

عذر مقبول، واصابه ضرر من ذلك، فانه يرجع بالتعويض على الموكل، لان في العزل تعسفا يستوجب التعويض. (ب) إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل او لصالح اجنبى كما اذا أحد منهما دائما للموكل ورخص له في استيفاء حقه مما يقع في يد الوكيل من مال الموكل، فلا يجوز عزل الوكيل او تقييد وكالته الا بعد رضا من كانت الوكالة في صالحه، الوكيل أو الأجنبى.

أحكام القضاء:

الضمان فى الوكالة بالعمولة لايفترض . وجوب النص عليه فى العقد أو قيام قرائن قوية تدل على انصراف النية اليه أو ثبوت ان العرف جرى فيما كان العقد وفى نوع التجارة عليه .

(الطعن ٢١٠ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٢/٢٧/١٩٧٣ س ٢٤ ص ١٣٦٣)
ما يميز الوكالة بالعمولة عن الوكالة العادية .

ان الوكالة بالعمولة تتميز عن الوكالة العادية - وعلى ما سبق لهذه المحكمة القضاء به - بطبيعة الشئ محل الوكالة فاذا كان من عروض التجارة اعتبرت الوكالة بالعمولة ومن ثم تسرى عليها أحكام قانون التجارة التى تميز اعتبار الوكيل بالعمولة ضمنا تنفيذ العقد بناء على ارادة الطرفين ولو كانت ضمنية أو اعمالا للعرف التجارى .

(الطعن ٣٩٦، ٣٩٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٢/٣/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٤٩٢)

مسئولية الوكيل بأجر عن استقالته فى وقت غير مناسب أو اغفاله القيام بجميع الاعمال المستعجلة . اعفاؤه منها . شرطه . ثبوت ان مافرط منه كان بسبب خارج عن ارادته أو لم يكن فى وسعه الاستمرار فى أداء مهمته إلا إذا عرض مصالحه لخطر شديد .

(الطعن ٤٤٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣١/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٨٧٣)

مادة ٧١٧

(١) على أى وجه كان انتهاء الوكالة ، يجب على الوكيل ان يصل بالأعمال التى بدأها الى حالة لا تتعرض معها للتلف .

(٢) وفى حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته، اذا توافرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة ، أن يبادروا الى اخطار الموكل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل .
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية
المواد التالية :

مادة ٧١٧ لىبي و ٨٦٣ سوري و ٩٤٩ عراقى و ٥٩٢ سودانى ،
٨١٥ ، ٨٢٠ - ٨٢١ لبنانى و ٨٦٢ / ٤ أردنى .

المذكورة الايضاحية :

ان يتخذ الوكيل من الأعمال التحفظية ما يصون به مصلحة الموكل ، فاذا كان قد بدأ فى جنى الحصول وبيعه وجب عليه ان يستمر حتى يصل الى حالة تكون معها مصالح الموكل مضمونة ، دون ان يكون من الضرورى الانتهاء من بيع الحصول بأكمله ، أما اذا كانت الوكالة قد انتهت بموت الوكيل فعلى الورثة الذين توافرت فيهم الأهلية وكانوا يعلمون بالوكالة ان يتخذوا هذه التدابير العاجلة ، وعليهم ان يبادروا باخطار الموكل بموت مورثهم حتى يدبر أمره . وهذا هو الحكم أيضا فى ورثة الفضولى .

حيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق - تتحصل فى ان المطعون ضده تقدم الى مجلس نقابة المحامين الفرعية بالاسكندرية بالطلب رقم ٧١ لسنة ١٩٩١ لتقدير مبلغ عشرة آلاف جنيه مقابل أتعابه عن اتمام صفقة شراء الطاعة للعقار المشار اليه بالصحيفة . بتاريخ ١٩٩٢/٣/٥ قررت اللجنة تقدير أتعابه بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه ، استأنفت الطاعنة هذا القرار لدى محكمة استئناف الاسكندرية بالاستئناف رقم ١٢٤٤ لسنة ١٩٩٣/٢/٢٢ حكمت المحكمة بتعديل القرار المطعون فيه الى مبلغ ١٥٠٠ جنيه . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه ، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأياها .

وحيث انه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة هو أمر متعلق بالنظام العام يترتب عليه عدم جواز تطبيق النص من اليوم التالى لنشر الحكم بعدم الدستورية مالم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ - المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ والمعمول به اعتبارا من ١٢/٧/١٩٩٨ - ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على ان يستثنى من هذا الاثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم

م ٧١٧

بعدم الدستورية ، وكان قضاء المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥ في القضية ١٥٣ لسنة ١٩٩٩ ق دستورية بعدم دستورية الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٨٤ من قانون المحاماه الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ويسقوط كل من فقرتها الثالثة ، والمادة ٨٥ من هذا القانون وذلك بشأن تحديد الجهة المختصة بتقدير أتعاب المحاماه فى حالة عدم الاتفاق عليها كتابة والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٧ مما مؤداه زوال الاساس القانونى لقرار تقدير أتعاب المحاماه الصادر عن اللجان الفرعية المشكلة بنقابة المحامين - اعتبارا من اليوم التالى لهذا التاريخ طالما ان الحكم بعدم الدستورية لم يحدد تاريخا آخر - وكان البين من الاوراق ان النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها سالفه الذكر كانت هى السند الذى أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه بتعديل القرار الصادر من النقابة الفرعية للمحامين بالاسكندرية بتقدير اتعاب المحامى المطعون ضده فان الحكم يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث أسباب الطعن .

(الطعن ٣٩٢٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٤ لم ينشر بعد)

قائمة بأهم المراجع

- ١ - الوسيط ج ٦ المجلد الأول الدكتور/ السنهوى .
الإيجار والعارية الطبعة المنقحة
بمعرفة المستشار مصطفى الفقى .
- ٢ - عقد الإيجار طبعة رابعة . الدكتور/ سليمان مرقس .
- ٣ - مسئولية مهندس ومقاول الدكتور/ محمد شكرى
- البناء والمنشآت الثابتة . ســـــــــــــــــرور .
- ٤ - عقد المقاوله . الأستاذ/ محمد عبد
الرحيم عنبر .
- ٥ - الوسيط فى شرح قانون العمل . الدكتور/ فتحى عبد
الصـــــــــــــــــبور .
- ٦ - عقد العمل فى القانون المصرى . الدكتور/ محمود جمال
الســـــــــــــــــدين زكى .
- ٧ - أصول قانون العمل . الدكتور/ حسن كيرة .
- ٨ - تشريع العمل فى مصر . الدكتور/ زكى بدوى .
- ٩ - دروس فى العــــــــــــــــمل . الدكتور/ أكثم الخولى .
- ١٠ - شرح قانون عقد
العمل الفردى .

١١ - العقود المدنية الصغيرة . الدكتور/ محمد كامل

مرسى .

١٢ - مدى سلطة الموكل فى إنهاء الدكتور/ أحمد شوقي

عقود الوكالة . عبد الرحمن .

١٣ - مجموعة الأعمال التحضيرية . الجزء الخامس .

١٤ - الموسوعة الذهبية . للأستاذين / حسن

الفكهاني وعبد

المنعم حسنى .

١٥ - المستحدثات التى تصدر عن

المكتب الفنى لمحكمة النقض .

ملحوظة :

بالإضافة الى المراجع التى أشير إليها فى حينها .

محتويات المجلد السابع

الصفحة

الموضوع

٧	التعليق على المادة (٥٧٩)
٧	التزامات المستأجر.
٧	الشرح والتعليق.
٨	أحكام القضاء.
	حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر لإستعمال
٩	العين المؤجرة بطريقة تنافى شروط العقد المعقولة.
١٤	التعليق على المادة (٥٨٠)
١٤	الشرح والتعليق.
١٥	أحكام القضاء.
٢١	التعليق على المادة (٥٨١)
٢٢	الشرح والتعليق.
٢٢	حكم وضع أجهزة حديثة فى العين المؤجرة .
٢٢	أحكام القضاء.
٢٣	التعليق على المادة (٥٨٢)
٢٣	الشرح والتعليق.
٢٤	أحكام القضاء.
٢٥	التعليق على المادة (٥٨٣)
٢٦	الشرح والتعليق.
٢٦	أحكام القضاء.

- ٣٠ التعليق على المادة (٥٨٤)
- ٣٠ الشرح والتعليق.
- ٣١ جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق .
- ٣١ تأمين المستأجر على مسؤوليته عن الحريق .
- ٣٢ أحكام القضاء.
- مسؤولية المستأجر عن إحتراق
- ٣٣ العين المؤجرة مسؤولية مفترضة .
- ٣٤ التعليق على المادة (٥٨٥)
- ٣٤ الشرح والتعليق.
- ٣٥ أحكام القضاء.
- أثر علم المؤجر بالخطر الخدق بالعين
- ٣٦ المؤجرة فى وقت مناسب .
- ٣٧ التعليق على المادة (٥٨٦)
- ٣٧ الشرح والتعليق.
- ٣٨ أحكام القضاء.
- ٣٩ توفى الإخلاء.
- ماهية الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها
- ٣٩ لتفادى الحكم عليه بالإخلاء.
- ٤٤ الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها.
- ٥٠ المنازعة فى الأجرة .
- ٥٢ شرط الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة.
- ٥٧ محل الوفاء.
- ٦٠ التعليق على المادة (٥٨٧)
- ٦٠ الشرح والتعليق.
- ٦٠ أحكام القضاء.

- ٦٧ التعليق على المادة (٥٨٨)
- ٦٨ الشرح والتعليق.
- ٦٩ التعليق على المادة (٥٨٩)
- ٧٠ الشرح والتعليق.
- ٧٠ أحكام القضاة.
- ٧٣ التعليق على المادة (٥٩٠)
- ٧٤ أحكام القضاة.
- ٧٦ التعليق على المادة (٥٩١)
- ٧٦ الشرح والتعليق.
- ٧٧ مسؤولية المستأجر عن الهلاك أو التلف.
- ٧٨ أحكام القضاة.
- ٨٢ التعليق على المادة (٥٩٢)
- ٨٣ أحكام القضاة.
- أثر إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة
- ٨٧ من ماله الخاص بدون إذن من المؤجر .
- التنازل عن الإيجار
- والإيجار من الباطن
- ٩٢ التعليق على المادة (٥٩٣)
- ٩٢ الشرح والتعليق.
- ٩٣ أحكام القضاة.
- ٩٤ ماهية الإيجار من الباطن.
- أثر حظر تأجير المستأجر للعين للمؤجر من الباطن
- ٩٦ بغير تصريح كتابي من المالك.
- ١٠١ شرط ترك العين المؤجرة.
- ١٠٢ ماهية التنازل عن الإيجار.
- ١٠٦ حالات بيع المتجر أو المصنع.
- ١١٧ ماهية التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن.

- التعليق على المادة (٥٩٤)
- ١٢٥ الشرح والتعليق.
- ١٢٦ أحكام القضاء.
- ١٢٧ شرط بيع المتجر أو المصنع . إجازته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار.
- ١٣٣ مـ ماهية بيع الجـمـدكـ .
- ١٤١ موافقة المؤجر صراحة أو ضمناً على بيع الجمدك غير لازمة لنفسه .
- ١٤٢ المتجر ومقوماته وعناصره في مـ معنى المادة ٥٩٤ مـ مدنى .
- ١٤٥ شرط نفاذ بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة فى مواجهة المؤجر .
- ١٤٩ استخلاص توافر شروط بيع المتجر أو المصنع الذى أنشأه المستأجر بالعين المؤجرة من سلطة محكمة الموضوع .
- ١٤٩ حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجارة أو استرداد العين متى أبدى رغبته فى ذلك .
- ١٥٠ بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجارى إعمالاً للمادة ١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ ينشئ للراسى عليه المزاد حقوق المشتري فى البيع الإختياري ويلزمه واجباته .
- ١٥٢ بيع المتجر أو المصنع . جواز إعتبره منقولاً معنوياً يتضمن عناصر متعددة .
- ١٥٥

- ١٦٢ التعليق على المادة (٥٩٥)
- ١٦٢ الشرح والتعليق.
- ١٦٣ أحكام القضاء.
- إنقضاء عقد الإيجار من الباطن
- ١٦٤ بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي.
- شرط قيام العلاقة المباشرة بين المؤجر الأصلي
- ١٦٥ والمستأجر من الباطن في الإيجار من الباطن.
- ١٦٦ ماهية النزاع عن الإيجار من الباطن.
- ١٦٩ التعليق على المادة (٥٩٦)
- ١٧٠ الشرح والتعليق.
- ١٧٠ أحكام القضاء.
- ١٧٢ التعليق على المادة (٥٩٧)
- ١٧٣ أحكام القضاء.
- ١٧٤ التعليق على المادة (٥٩٨)
- ١٧٥ الشرح والتعليق.
- ١٧٥ أحكام القضاء.
- ١٧٨ التعليق على المادة (٥٩٩)
- ١٧٩ الشرح والتعليق.
- ١٧٩ أحكام القضاء.
- أثر إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء المدة المحددة في
- ١٨١ عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني.
- ١٨٤ التعليق على المادة (٦٠٠)
- ١٨٤ أحكام القضاء.
- ١٨٧ منط إستنفاد أثر التنبيه .
- ١٨٩ التعليق على المادة (٦٠١)
- ١٨٩ موت المستأجر أو إعساره .

- ١٩٠ أحكام القسضاء.
- أثر وفاة المستأجر قبل إنقضاء
- ١٩٠ المدة المتفق عليها فى العقد.
- ١٩٢ مروت المستأجر لا ينهى عقد الإيجار.
- ١٩٥ التعليق على المادة (٦٠٢)
- ١٩٥ أحكام القسضاء.
- ٢٠٣ التعليق على المادة (٦٠٣)
- ٢٠٣ أحكام القسضاء.
- ٢٠٥ التعليق على المادة (٦٠٤)
- ٢٠٦ أحكام القسضاء.
- ٢٠٨ أثر عقد البيع غير المسجل.
- ٢٠٩ التعليق على المادة (٦٠٥)
- ٢١٠ التعليق على المادة (٦٠٦)
- ٢١٢ أحكام القسضاء.
- ٢١٣ التعليق على المادة (٦٠٧)
- ٢١٣ أحكام القسضاء.
- ٢١٥ التعليق على المادة (٦٠٨)
- ٢١٦ أحكام القسضاء.
- ٢١٧ التعليق على المادة (٦٠٩)
- ٢ - بعض أنواع الإيجار
- إيجار الأراضى الزراعية
- ٢١٨ التعليق على المادة (٦١٠)
- ٢١٩ أحكام القسضاء.
- ٢٢٠ ماهية ملحقات العين المؤجرة.

٢٢١	التعليق على المادة (٦١١)
٢٢٢	التعليق على المادة (٦١٢)
٢٢٢	أحكام القضاء.
٢٢٤	التعليق على المادة (٦١٣)
٢٢٥	التعليق على المادة (٦١٤)
٢٢٧	التعليق على المادة (٦١٥)
٢٢٧	أحكام القضاء.
٢٢٨	التعليق على المادة (٦١٦)
٢٢٩	أحكام القضاء.
٢٣٠	التعليق على المادة (٦١٧)
٢٣١	التعليق على المادة (٦١٨)
٢٣٤	أيلولة الأرض الى الورثة كل حسب نصيبه الشرعى.
٢٣٤	القانون الذى يحكم العلاقة بعد إنتهاء عقد الإيجار.
	المزراعة
٢٣٥	التعليق على المادة (٦١٩)
٢٣٦	التعليق على المادة (٦٢٠)
٢٣٧	التعليق على المادة (٦٢١)
٢٣٨	التعليق على المادة (٦٢٢)
٢٣٩	التعليق على المادة (٦٢٣)
٢٤٠	التعليق على المادة (٦٢٤)
٢٤٠	أحكام القضاء.
٢٤١	التعليق على المادة (٦٢٥)
٢٤١	أحكام القضاء.
٢٤٢	التعليق على المادة (٦٢٦)
٢٤٣	التعليق على المادة (٦٢٧)
٢٤٤	أحكام القضاء.

٢٤٦	عقود إيجار أراضى الحدائق والمشاتل عدم
٢٤٧	خضوعها للإمتداد القانونى .
٢٤٧	التعليق على المادة (٦٢٨)
٢٥٠	أحكام القضاء .
٢٥١	التعليق على المادة (٦٢٩)
٢٥١	التعليق على المادة (٦٣٠)
٢٥١	أحكام القضاء .
٢٥٣	التعليق على المادة (٦٣١)
٢٥٤	التعليق على المادة (٦٣٢)
٢٥٥	التعليق على المادة (٦٣٣)
٢٥٥	أحكام القضاء .
٢٥٦	إجارة الوقف . تنازل المستأجر عن الإيجار أو
٢٥٨	تأجير العيـن من الباطن .
٢٥٨	التعليق على المادة (٦٣٤)
٢٥٨	أحكام القضاء بشأن الوقف .
	الفصل الثانى
	العارية
٢٦١	التعليق على المادة (٦٣٥)
٢٦٢	١ - التزامات المعير
٢٦٣	التعليق على المادة (٦٣٦)
٢٦٤	التعليق على المادة (٦٣٧)
٢٦٤	التعليق على المادة (٦٣٨)
٢٦٥	٢ - التزامات المستعير
٢٦٦	التعليق على المادة (٦٣٩)
٢٦٧	التعليق على المادة (٦٤٠)
٢٦٧	التعليق على المادة (٦٤١)

٢٦٨	التعليق على المادة (٦٤٢)
٢٦٩	أحكام القضاء .
	٣ - انتهاء العارية
٢٧٠	التعليق على المادة (٦٤٣)
٢٧١	أحكام القضاء .
٢٧١	حالات إنتهاء عقد العارية .
٢٧٢	التعليق على المادة (٦٤٤)
٢٧٣	التعليق على المادة (٦٤٥)
	الباب الثالث
٢٧٥	العتود الواردة على العمل
	الفصل الأول
	المقاوله والتزام المرافق العامة
	١ - عقد المقاوله
٢٧٧	التعليق على المادة (٦٤٦)
٢٧٨	الشرح والتعليق .
٢٨٠	خصائص عقد المقاوله .
٢٨٠	أحكام القضاء .
٢٨٤	ماهية عقد المقاوله .
٢٨٨	التعليق على المادة (٦٤٧)
٢٨٨	التزامات المقاول .
٢٨٨	الشرح والتعليق .
٢٨٩	أحكام القضاء .
٢٩٠	التعليق على المادة (٦٤٨)
٢٩١	التعليق على المادة (٦٤٩)
٢٩١	الشرح والتعليق .
٢٩٢	أحكام القضاء .

٢٩٨	التعليق على المادة (٦٥٠)
٢٩٨	الشرح والتعليق.
٢٩٩	أحكام القضاء.
٣٠١	التعليق على المادة (٦٥١)
٣٠٢	الشرح والتعليق.
٣٠٢	المسئول عن الضمان العشري .
٣٠٣	المستفيد من الضمان.
٣٠٣	مدة الضمان
٣٠٣	سبب الضمان
٣٠٤	أحكام القضاء
٣٠٥	ماهية ضمان المقاول وسلامة المبنى
٣٠٦	أساس ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء
٣٠٧	التزام مقاول البناء بضمان سلامة المبنى عشر سنوات هو التزام بنتيجة
٣٠٩	ضمان المقاول لعيوب البناء يشمل التهدم الكلي أو الجزئي
٣١٦	التعليق على المادة (٦٥٢)
٣١٦	الشرح والتعليق
٣١٧	أحكام القضاء
٣١٩	التعليق على المادة (٦٥٣)
٣١٩	الشرح والتعليق.
٣١٩	أحكام القضاء.
٣٢١	التعليق على المادة (٦٥٤)
٣٢٢	الشرح والتعليق.
٣٢٣	تمسك المقاول بالتقادم الثلاثي بدعوى ضمانه لعيوب البناء . أثره.

	مبـعـاد سـقـوط دـعـوى ضـمان
٣٢٤	المهندس المعماري والمقاول .
٣٢٥	التعليق على المادة (٦٥٥)
٣٢٥	الشرح والتعليق .
٣٢٥	أحكام القضاء .
٣٢٧	التعليق على المادة (٦٥٦)
٣٢٧	الشرح والتعليق .
٣٢٨	التعليق على المادة (٦٥٧)
٣٢٩	أحكام القضاء .
٣٣١	التعليق على المادة (٦٥٨)
٣٣٢	أحكام القضاء .
٣٣٣	التعليق على المادة (٦٥٩)
٣٣٣	أحكام القضاء .
٣٣٥	التعليق على المادة (٦٦٠)
٣٣٦	المقاوله من الباطن .
٣٣٦	التعليق على المادة (٦٦١)
٣٣٧	الشرح والتعليق .
٣٣٧	أحكام القضاء .
٣٣٨	التعليق على المادة (٦٦٢)
٣٣٩	الشرح والتعليق .
٣٤٥	التعليق على المادة (٦٦٣)
٣٤٥	انقضاء المقاوله .
٣٤٦	الشرح والتعليق .
٣٤٧	أحكام القضاء .
	عدول رب العمل من إتمام عقد المقاوله بإرادته
٣٤٨	المنفردة يرتب للمقاول الحق فى التعويض الأدي .

٣٥٠	التعليق على المادة (٦٦٤)
٣٥٠	الشرح والتعليق.
٣٥١	التعليق على المادة (٦٦٥)
٣٥٢	التعليق على المادة (٦٦٦)
٣٥٣	التعليق على المادة (٦٦٧)
٣٥٤	٢ - التزام المرافق العامة
٣٥٤	التعليق على المادة (٦٦٨)
٣٥٤	الشرح والتعليق.
٣٥٤	خصائص المرفق العام.
٣٥٥	عقد التزام المرافق العامة.
٣٥٥	مميزات عقد التزام المرافق العامة.
٣٥٦	أحكام القضاء.
٣٦٦	التعليق على المادة (٦٦٩)
٣٦٧	التعليق على المادة (٦٧٠)
٣٦٨	أحكام القضاء.
٣٦٩	التعليق على المادة (٦٧١)
٣٧٠	أحكام القضاء.
٣٧١	التعليق على المادة (٦٧٢)
٣٧١	أحكام القضاء.
٣٧٢	التعليق على المادة (٦٧٣)
	الفصل الثاني
	عقد العمل
٣٧٣	التعليق على المادة (٦٧٤)
٣٧٥	الشرح والتعليق.
٣٧٥	عناصر عقد العمل.
٣٧٦	خصائص عقد العمل.
٣٧٧	أحكام القضاء.
٣٧٧	الفرق بين عقد المقاولة وعقد العمل.
٣٧٩	التمييز بين عقد العمل وعقد التدريب.

٣٨٠	التمييز بين عقد العمل وعقد الشركة.
٣٨١	التمييز بين عقد العمل وعقد الإستصناع.
٣٨٥	التعليق على المادة (٦٧٥)
٣٨٦	الشرح والتعليق.
٣٨٧	التعليق على المادة (٦٧٦)
٣٨٨	أحكام القضاء.
٣٩١	١ - أركان العقد
٣٩١	التعليق على المادة (٦٧٧)
٣٩١	أحكام القضاء.
٣٩٢	التعليق على المادة (٦٧٨)
٣٩٣	الشرح والتعليق.
٣٩٣	العقد محدد المدة.
٣٩٥	التعليق على المادة (٦٧٩)
٣٩٦	الشرح والتعليق.
٣٩٦	أحكام القضاء.
٣٩٧	التعليق على المادة (٦٨٠)
٣٩٨	الشرح والتعليق.
٣٩٩	التعليق على المادة (٦٨١)
٣٩٩	الشرح والتعليق.
٤٠٠	أحكام القضاء.
٤٠١	ماهية الأجر.
٤٠٢	ماهية ملحقات الأجر.
٤٠٢	شرط استحقاق الأجر.
٤٠٦	الإختصاص في نظر دعاوى الأجور والمرتبات .
٤٠٨	التعليق على المادة (٦٨٢)
٤٠٨	أحكام القضاء.
٤١٠	التعليق على المادة (٦٨٣)
٤١١	الشرح والتعليق.
٤١٢	أحكام القضاء.

- البدل الذى يعطى للعامل عما تكبده من نفقات
لا يعتبر جزءاً من الأجر ولا يتبعه فى الحكم .
٤١٥٠ التعليق على المادة (٦٨٤)
٤٢١ الشرح والتعليق .
٤٢٢ ٢ - أحكام العقد
التزامات العامل
٤٢٤ التعليق على المادة (٦٨٥)
٤٢٥ الشرح والتعليق .
٤٢٨ التعليق على المادة (٦٨٦)
٤٢٩ الشرح والتعليق .
٤٢٩ ما يشترط بشأن عدم المنافسة .
٤٣٠ جزاء الإخلال بشرط عدم المنافسة .
٤٣١ التعليق على المادة (٦٨٧)
٤٣١ الشرح والتعليق .
٤٣٢ التعليق على المادة (٦٨٨)
٤٣٣ الشرح والتعليق .
٤٣٤ أحكام القضاء .
٤٣٦ التعليق على المادة (٦٨٩)
٤٣٧ التعليق على المادة (٦٩٠)
٤٣٧ التزامات رب العمل .
٤٣٧ الشرح والتعليق .
٤٣٨ أحكام القضاء .
٤٤٠ التعليق على المادة (٦٩١)
٤٤٠ الشرح والتعليق .
٤٤١ كيفية تقدير أجر العامل عند عدم تحقق الربح .
٤٤٢ التعليق على المادة (٦٩٢)
٤٤٢ الشرح والتعليق .
٤٤٣ أحكام القضاء .
٤٤٤ التعليق على المادة (٦٩٣)

٤٤٥	٢- انتهاء عقد العمل
٤٤٥	التعليق على المادة (٦٩٤)
٤٤٥	الشرح والتعليق.
٤٤٧	أحكام القضاء.
٤٥٠	كيفية إنهاء العقد غير محدد المدة .
٤٥٢	التعليق على المادة (٦٩٥)
٤٥٣	الشرح والتعليق.
٤٥٤	أحكام القضاء.
٤٥٨	التعليق على المادة (٦٩٦)
٤٥٨	الشرح والتعليق.
٤٦٠	أحكام القضاء.
٤٦٥	التعليق على المادة (٦٩٧)
٤٦٦	الشرح والتعليق.
٤٦٧	أحكام القضاء.
٤٧١	التعليق على المادة (٦٩٨)
٤٧١	الشرح والتعليق.
٤٧٢	أحكام القضاء.
٤٨٢	موعد سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل.
	خضوع دعوى التعويض الناشئة
٤٨٦	عن عقد العمل للتقادم الحولى.

الفصل الثالث

الوكالة

١ - أركان الوكالة

٤٨٩	التعليق على المادة (٦٩٩)
٤٩٠	الشرح والتعليق.
٤٩١	أحكام القضاء.
٤٩٩	التعليق على المادة (٧٠٠)
٥٠٠	الشرح والتعليق.
٥٠٠	أحكام القضاء.
٥٠٠	إثبات الوكالة .

- ٥٠٢ . عبء إثبات الوكالة يقع على من يدعيها .
 ٥٠٤ . الوكالة في عقد البيع .
 ٥١٣^١ . التعليق على المادة (٧٠١)
 ٥١٣ . أحكام القضاء .
 ٥١٨ . التعليق على المادة (٧٠٢)
 ٥١٩ . الشرح والتعليق .
 ٥٢٠ . أحكام القضاء .
 ٥٢١ . حق التقاضي يغير المرافعة أمام القضاء .
 وكالة المحامي تنقضي بأسباب
 ٥٢٥ . إنقضاء الوكالة العادية .
 ٥٢٨ . الوكالة الخاصة شرط للمرافعة أمام القضاء .
 ٢ - آثار الوكالة
 ٥٤١ . التعليق على المادة (٧٠٣)
 ٥٤٢ . الشرح والتعليق .
 ٥٤٢ . أحكام القضاء .
 ٥٤٧ . التعليق على المادة (٧٠٤)
 ٥٤٨ . الشرح والتعليق .
 ٥٤٨ . أحكام القضاء .
 ٥٥٢ . التعليق على المادة (٧٠٥)
 ٥٥٤ . التعليق على المادة (٧٠٦)
 ٥٥٥ . أحكام القضاء .
 ٥٥٦ . التعليق على المادة (٧٠٧)
 ٥٥٧ . أحكام القضاء .
 ٥٥٨ . التعليق على المادة (٧٠٨)
 ٥٥٩ . أحكام القضاء .
 ٥٦٢ . شرط مسئولية الوكيل عن عمل نائبه .
 للوكيل أن ينوب غيره فيما وكل فيه
 أو في جزء منه ما لم يكن ممنوعاً من ذلك بنص
 ٥٦٣ . خاص في سند وكالته . أثره .

- الترخيص للوكيل فى الإنابة دون تعيين شخص النائب . أثره . ٥٦٣
- التعليق على المادة (٧٠٩) ٥٦٤
- أحكام القضاء . ٥٦٤
- تحديد ما إذا كانت الوكالة بأجر أو بغير أجر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع . ٥٦٥
- أتعاب المحامى المتفق عليها قبل تنفيذ الوكالة . خضوعها لتقدير القاضى . ٥٦٦
- التعليق على المادة (٧١٠) ٥٦٧
- أحكام القضاء . ٥٦٨
- التزام الموكل بالمصروفات التى يتكبدها الوكيل بالعمولة لإتمام العمل المسند اليه ليس من النظام العام . ٥٦٨
- التعليق على المادة (٧١١) ٥٦٩
- أحكام القضاء . ٥٦٩
- الحضر أو غيره ممن يباشر إجراءات التنفيذ الجبرى . وكلاء عن طالب التنفيذ فى توجيه الإجراءات . ٥٦٩
- التعليق على المادة (٧١٢) ٥٧٠
- أحكام القضاء . ٥٧٠
- الموكلون فى تصرف واحد متضامنون قبل الوكيل فى تنفيذ الوكالة . ٥٧٠
- التعليق على المادة (٧١٣) ٥٧١
- أحكام القضاء . ٥٧١
- جواز إبرام الوكيل للعقد بصفته أصيلاً إذا لم يعلن عن نيابته وقت التعاقد . ٥٧١
- شرط اعتبار الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل . ٥٧٢
- ماهية الوكالة المستترة . ٥٧٣
- ثبوت الوكالة أو نفيها من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها . ٥٧٤

٣ - إنتهاء الوكالة

- ٥٧٥- التعليق على المادة (٧١٤)
٥٧٥ الشرح والتعليق.
٥٧٥ أسباب إنتهاء الوكالة.
٥٧٦ أحكام القضاء.
٥٧٧ التعليق على المادة (٧١٥)
٥٧٧ الشرح والتعليق.
٥٧٨ الشروط الواجب توافرها لإنهاء الوكالة إنفرادياً.
القيدود التي تقع على سلطة الموكل
٥٧٨ فى الإنهاء الفردى للوكالة.
٥٧٩ أحكام القضاء.
٥٨٠ التعليق على المادة (٧١٦)
٥٨١ أحكام القضاء.
الضمان فى الوكالة بالعمولة لا يفترض بل يجب
٥٨١ النص عليه فى العقد.
٥٨٢ ما يميز الوكالة بالعمولة عن الوكالة العادية .
شرط الإعفاء من مسؤولية الوكيل بأجر عن
استقالته فى وقت غير مناسب أو إغفاله القيام
٥٨٢ بجميع الأمور المستعجلة .
٥٨٣ التعليق على المادة (٧١٧)
٥٨٤ أحكام القضاء.

ملحوظة:

ما ذكر بهذا الفهرس هو أمثله لبعض ما إحتواه هذا المؤلف وليس كل ما تضمنه نظراً لضيق المساحة وعليه يمكن الرجوع لتفاصيل كل موضوع تحت عنوانه داخل المؤلف.

فهرس تحليلي

- المواد من ٥٧٩ الى ٥٩٢ .
- تشتمل على : التزامات المستأجر - التنازل عن الايجار والايجار
من الباطن .
- المواد من ٥٩٣ الى ٥٩٧ .
- انتهاء الايجار .
- المواد من ٥٩٨ الى ٦٠٠ .
- موت المؤجر وآثاره .
- المواد من ٦٠١ الى ٦٠٩ .
- ٢ - بعض أنواع الايجار

- ايجار الأراضي الزراعية .
- المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ .
- المزارعة .
- المواد من ٦١٩ الى ٦٢٩ .
- ايجار الوقف .
- المواد من ٦٢٨ الى ٦٣٤ .

الفصل الثاني العارية

- المواد من ٦٣٥ الى ٦٤٥ .
- المواد من ٦٣٥ الى ٦٣٨ .
- تشتمل على تعريف العارية - التزامات الميعر .
- المواد من ٦٣٩ الى ٦٤٢ .
- وتشتمل على التزامات المستعير .
- المواد من ٦٤٣ الى ٦٤٥ .
- تشتمل على أحكام إنتهاء العارية .

الباب الثالث
العقود الواردة على العمل
الفصل الأول
المقاولة والتزام المرفق العام

١ - عقد المقاولة .

المواد من ٦٤٦ الى ٦٦٧ .

المواد من ٦٤٦ الى ٦٥٤ .

تشتمل على تعريف عقد المقاولة - واثباته - التزامات المفاوض .

المواد من ٦٥٥ الى ٦٦٢ .

تشمل التزامات رب العمل .

المواد من ٦٦٣ الى ٦٦٧ .

تشتمل على : انقضاء المقاولة وبعض صور المقاولات .

٢ - التزام المرافق العامة .

المواد من ٦٦٨ الى ٦٧٣ .

تشتمل على : بيان أنواع المرافق العامة - وعلاقة المنتفع بالملتزم .

الفصل الثاني

عقد العمل

المواد من ٦٧٤ الى ٦٩٨ .

١ - أركان العقد .

المواد من ٦٧٤ الى ٦٨٤ .

تشتمل على : بيان أركان العقد - وتعريفه - نطاق سريان

القانون المدني بالنسبة للتشريعات الخاصة - ومدة العقد -

والأجر - وتحديدده - والمنحة - والعلاوات - وما يلحق الأجر .

التزامات العامل .

المواد من ٦٨٥ الى ٦٨٩ .

تشتمل على : بيان التزامات العامل من أداء للعمل - وتنفيذ

أوامر رب العمل - وما يجب عليه من التزامات .

التزامات رب العمل .

المواد من ٦٩٠ الى ٦٩٣ .

تشتمل على : دفع الأجر - وملحقاته .

انتهاء عقد العمل .

المواد من ٦٩٤ الى ٦٩٨ .

تشتمل على : حالة انتهاء العمل - والفصل التعسفى -

والتعويض عنه - وأثر وفاة رب العمل - وتقادم دعاوى العمل .

الفصل الثالث

الوكالة

وتشمل المواد من ٦٩٩ الى ٧١٧ .

١- أركان الوكالة .

تشمل المواد من ٦٩٩ الى ٧٠٢ .

تشتمل على : تعريف الوكالة - وأركانها - وأنواعها .

٢- آثار الوكالة .

المواد من ٧٠٣ الى ٧١٣ .

تشتمل على : بيان التزامات الوكيل - والتزامات الموكل .

٣- إنتهاء الوكالة .

المواد من ٧١٤ الى ٧١٧ .

تشتمل على : بيان لحالات انتهاء الوكالة .

رقم الايداع

٢٠٠٣/٨٧٥٩

Bibliotheca Alexandrina



0400586